



## INDICE

<b><u>A.- OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA ELABORACIÓN DEL AVANCE DE PTEOTI-GC.</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>B.- SITUACIÓN ACTUAL.</u></b>	<b><u>9</u></b>
B.1.- ANÁLISIS CRÍTICO DE LA SITUACIÓN DEL TURISMO EN GRAN CANARIA.	9
B.1.1.- Introducción y antecedentes.	9
B.1.1.1.- Lo que representa el turismo en Canarias.	11
B.1.1.2.- Lo que representa Canarias en el turismo mundial.	12
B.1.1.3.- La pérdida de liderazgo.	14
B.1.1.4.- Estudio de mercado turístico. Principales operadores.	18
B.1.2.- GRAN CANARIA, punto de partida	18
B.2.- INFORMACIÓN TERRITORIAL.	28
B.2.1.- Municipios turísticos.	29
B.2.1.1.- San Bartolomé de Tirajana.	30
B.2.1.2.- Mogán.	31
B.2.1.3.- Las Palmas de Gran Canaria.	32
<b><u>C.- CONTENIDOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN.</u></b>	<b><u>34</u></b>
C.1.- CONTENIDO.	34
<b><u>D.- ALTERNATIVAS.</u></b>	<b><u>36</u></b>
D.1.- ALTERNATIVA CERO. LA NO REALIZACIÓN DEL PLAN.	36
D.2.- ALTERNATIVA 2. EL CRECIMIENTO CERO SIN EXCEPCIONES.	40



<b>E.- LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.</b>	<b>45</b>
E.1.- EL MODELO TURÍSTICO PROPUESTO.	46
E.1.1.- Identificación de las zonas turísticas.	46
E.1.2.- Relación de planes extinguidos.	58
E.1.2.2.- Relación de planes parciales extinguidos por inejecución en aplicación de la Ley 6/2001.	60
E.1.2.3.- Caducidad automática de autorizaciones turísticas previas y licencias urbanísticas. Prórroga de licencias urbanísticas y su concertación.	61
E.1.3.- Criterios para la recategorización de suelo urbanizable turístico.	63
E.2.- LIMITES.	66
E.2.1.- El alojamiento residencial permanente en zonas turísticas. Diferencia fundamental con el producto turístico denominado “alojamiento temporal no turístico”.	66
E.2.2.- Ritmos de crecimiento.	72
E.2.3.- Condiciones de desarrollo de las piezas turísticas en suelo rústico.	75
E.2.4.- Condiciones de ordenación del restante suelo rústico.	77
E.3.- RENOVACIÓN Y REHABILITACIÓN.	78
E.3.1.- Marco general introductorio.	78
E.3.2.- El Registro de camas turísticas.	81
E.3.3.- La renovación propuesta en el PTEOT-GC.	82
E.3.4.- La Rehabilitación urbana.	86
E.4.- TURISMO DE LA COSTA NORTE.	94
E.5.- TURISMO INTERIOR.	96
E.6.- OBJETIVOS COMPLEMENTARIOS.	98
E.2.1. Identificación de piezas TURÍSTICAS.	98



E.2.1.1. Piezas Turísticas Consolidadas (PC).	98
E.2.1.2. Piezas Turísticas en Proceso de Consolidación (PPC).	100
E.2.1.3. Piezas Turísticas Nuevas (PN).	101
E.6.1.- Zonas turísticas saturadas y a rehabilitar.	103
E.6.2.- Aptitud del territorio.	106
E.6.3.- Identificaciones básicas.	108
E.6.4.- Capacitación de usos.	113
E.7.- HITOS TURÍSTICOS.	115
E.8.- RELACIONES ENTRE PLANES. MARCO LEGAL. RELACIÓN DE ARTÍCULOS DEL PIO-GC QUE CAMBIAN COMO CONSECUENCIA DE LA ADAPTACION DE ESTE A LAS DIRECTRICES TURÍSTICAS.	118
E.8.1.- las DIRECTRICES de ORDENACIÓN GENERAL y del turismo de canarias.	118
E.9.- EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA.	120



## **A.- OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA ELABORACIÓN DEL AVANCE DE PTEOTI-GC.**

El cometido del PTEOTI-GC que se avanza viene definido y delimitado, en primer lugar, por la disposición adicional primera de la Ley 19/2003, de 19 de mayo, por la que se aprueben *las Directrices de ordenación general y del turismo de Canarias* y, en segundo lugar, por el pliego de condiciones técnicas que orientó la asistencia técnica para la redacción del documento.

Dicho cometido u objeto, en principio sencillo y tasado, no es sin embargo, ni puede ser, irrelevante para el modelo turístico de la isla de Gran Canaria por cuanto se trata de establecer previsiones específicas de desarrollo territorial y turístico de acuerdo con las Directrices de Turismo aprobadas. Por ello, el PTEOTI-GC contiene unos objetivos propios e introduce innovaciones y modificaciones en la ordenación insular vigente que susceptibles de tener efectos significativos en el medio ambiente.

Por su parte, el 29 de abril de 2006 el BOE publicó la Ley 9/2006, de 28 de abril, *sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente* que introduce la necesidad de incorporar un nuevo documento en planes como el que nos ocupa que necesariamente incide en su tramitación.

Posteriormente, el BOC nº 104, de 31 de mayo de 2006, publicó el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el *Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias*. Este reglamento, en sus artículos 24 a 27, concreta para la Comunidad Autónoma de Canarias el procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 9/2006.



Dicho procedimiento, básicamente, exige la elaboración de un **informe de sostenibilidad** que deberá redactar el Cabildo de Gran Canaria siguiendo las instrucciones y premisas de un **documento de referencia** elaborado y tramitado, a su vez, por la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias. El 23 de agosto de 2006, el BOC nº 164 de Las Palmas publicó la orden de 2 de agosto de 2006, por la que se somete al preceptivo *trámite de participación ciudadana y consulta institucional la propuesta de documento de referencia para elaborar informes de sostenibilidad de los Planes Territoriales Especiales de Ordenación Turística Insular*.

El artículo 27.1.b) del Decreto 55/2006 establece que los requisitos procedimentales y documentales del informe de sostenibilidad deberán cumplirse con carácter previo a la aprobación inicial del PTEOTI-GC al no prever la Ley fase de Avance para estos Planes Territoriales.

En la práctica, tras la aprobación inicial del informe de sostenibilidad por el órgano promotor, el Cabildo de Gran Canaria, éste se someterá a información pública y consultas por un plazo mínimo de 45 días.

Como se apuntó más arriba, el contenido del PTEOTI-GC que se elabora introduce innovaciones y modificaciones en la ordenación insular. Pues bien, con objeto de dotar al instrumento de seguridad jurídica y la máxima participación posible, el Cabildo de Gran Canaria aprovecha el “compás de espera” de la tramitación del informe de sostenibilidad para exponer al público un Avance del PTEOTI-GC con el fin de que los sectores afectados y los ciudadanos en general puedan aportar sus sugerencias. Y esto último no solo es un requisito procedimental exigido por la Ley, que también, sino una auténtica oportunidad para que los agentes implicados en el sector turístico y público en general expresen, por medio de sugerencias, las inquietudes que tengan y aporten las soluciones que vislumbran.



Por otra parte, este avance, pese a estar excluido de la tramitación inicial del documento por la Ley 19/2003, cuenta con la máxima cobertura legal al estar previsto en el artículo 28 del Decreto 55/2003 que señala que, en todo caso, la elaboración de avances de planeamiento será potestativa en cualquier procedimiento siguiéndose los trámites previstos por dicho reglamento.

En definitiva, el PTEOTI-GC se va a tramitar según lo dispuesto en el artículo 27.1.a) del Decreto 55/2003. Así, se incorporará al documento de avance el informe de sostenibilidad ambiental y ambos se someterán conjuntamente a información pública y consultas por un periodo de 45 días.

En cuanto a la estructura, metodología, relación y dialéctica entre el Avance del PTEOTI-GC y el informe de sostenibilidad, se ha optado por un índice similar para ambos documentos de manera que a cada contenido sustantivo del documento de avance corresponda un correlativo claro en el informe de sostenibilidad y al revés. Se trata, en definitiva, de poder hacer las alusiones y remisiones que sean necesarias, que en muchos casos lo es, para evitar repeticiones innecesarias.

Por último, y al hilo de lo anterior, hay que aclarar que el presente avance se redacta tras una larga serie de reuniones de seguimiento y un largo proceso evolutivo de las propuestas que componen el PTEOTI-GC llevado a cabo entre el equipo redactor y los técnicos del Cabildo de Gran Canaria. Además, este documento de avance recoge y/o motiva (y el PTEOTI-GC que se presente para aprobación inicial recogerá y motivará en su totalidad) buena parte de las recomendaciones hechas en un **informe técnico-jurídico de julio de 2006** elaborado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio a petición y consulta del propio Cabildo de Gran Canaria en base al principio de cooperación interadministrativa (artículo 11 del Decreto Legislativo 1/2000 canario) y que consideró, como conclusión, favorablemente el documento redactado.



En alusión a dicho informe, a lo largo del documento de avance se va a hacer referencia a distintos aspectos del mismo que, a la luz de sus argumentos, necesitan cierta matización o explicación. En este sentido, hay que aclarar que el PTEOTI-GC no pretende implantar un modelo turístico insular *ex novo* sino matizar el ya previsto por el PIO-GC y del que se parte. Actuaciones como la que se pretende desarrollar en La Aldea, por ejemplo, tienen su origen en propuestas previas del Plan Insular y el PTEOTI-GC únicamente las matiza, modula o amplía según las conclusiones a las que se llega tras un concienzudo estudio del sector turístico insular desde el punto de vista territorial.

Lo mismo ocurre con el horizonte temporal de aplicación del Plan. Sin perjuicio de las modificaciones y/o revisiones que sean necesarias, y habida cuenta del devenir legislativo y vital que ha tenido la Ley 19/2003 de Directrices (incumplimiento de elaboración de la Ley trienal a que se refiere la Directriz turística 27 incluido), Gran Canaria cree necesario vislumbrar su propio horizonte futuro al que tender desde el momento cero de aprobación de su PTEOTI-GC. En este sentido, y habida cuenta de las limitaciones al crecimiento existentes, es necesario hacer una proyección en el tiempo del número máximo de camas, nuevas o renovadas, que necesita la isla para poder orientar su desarrollo, presente y futuro, y establecer su propia filosofía de crecimiento, acorde con las Directrices.

Un documento de esta magnitud y naturaleza no puede hacerse sin una perspectiva a medio y largo plazo (el horizonte que se plantea de este plan son 12 años), al igual que hacen las directrices. Lamentablemente, al igual que le ha ocurrido a casi todas las islas del archipiélago, ya no es posible orientar el crecimiento cero del primer trienio a través del PTEOTI-GC (poco puede orientarse en esas condiciones, por otra parte) y nada se sabe hasta la fecha del segundo.



Por contra, es público y notorio que el debate sobre el crecimiento está abierto en la sociedad y el sector turístico y político y que, en la actualidad, se está repensando y reorientando el crecimiento turístico de los próximos años para anudar crecimiento con renovación que parece ser el objetivo al que de manera consensuada tienden todos los sectores. Desde este punto de vista, y de forma paralela a esa redefinición, el Avance que ahora se presenta pretende influir en ese debate proponiendo soluciones prácticas y realistas a problemas también reales en Gran Canaria, preocupantes y cada vez más endémicos.

Si logramos encajar dichas propuestas en la definición que haga el Parlamento de Canarias para el crecimiento de los próximos años, desde nuestro punto de vista, se habrá aportado un importante grano de arena en ese objetivo de la renovación. Si no consigue hacerse de modo pleno, debe poderse aprovechar, al menos, lo que parece que dinamizará el sector (podrá discutirse un aumento de incentivos pero parece fuera de discusión que el instrumento del registro de camas es eficaz en cualquier escenario) y quedar el resto como recomendación fundada y motivada que no debe caer en el olvido.

El PTEOTI-GC, en definitiva, si tiene un horizonte de crecimiento claro donde cada nueva cama que se incorpora al mercado tiene un claro valor añadido para la isla. O bien se destina y anuda ineludiblemente a la renovación de la planta alojativa existente o bien es soporte de nuevos equipamientos complementarios de entidad y carácter insular.

Para ir terminando con esta introducción, parece difícil obviar la necesidad de adecuarse a las necesidades del mercado en la medida en que la lógica y el sentido común lo impongan. Desde ese punto de vista, y compartiendo con las Directrices la necesidad de deslindar el uso residencial permanente del turístico, parece claro que pueden, y deben, consolidarse productos turísticos que no son exactamente los tradicionales de hotel y apartamento y que cubren un sector de la demanda turística muy determinada



y real. Es el caso de lo que se vino a llamar desde el PIO-GC como alojamiento temporal no turístico que el PTEOTI-GC redefine, pero en la misma situación se encuentran otros Planes Territoriales Especiales Turísticos de otras islas en tramitación (Lanzarote o Fuerteventura) o ya en vigor (Tenerife) con soluciones muy similares en concepto y porcentajes.

## **B.- SITUACIÓN ACTUAL.**

### **B.1.- ANÁLISIS CRÍTICO DE LA SITUACIÓN DEL TURISMO EN GRAN CANARIA.**

#### **B.1.1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.**

El turismo es una industria orientada básicamente a la exportación de servicios. Requiere de escasas materias primas y supone un negocio de alta rentabilidad por la generación de divisas que implica y por la distribución generalizada de la renta entre la población local. Esta es la característica que más la diferencia respecto a otras industrias y negocios que tienden a la concentración del beneficio en unas pocas empresas.

Estos factores de generación de divisas y distribución de renta son fundamentales para los destinos emergentes, y por ello las principales organizaciones mundiales de ayuda al desarrollo recomiendan la potenciación del turismo en los países del tercer mundo y en todos aquellos que carecen de recursos industriales y materias primas suficientes para desarrollar su economía.

Precisamente era ésta la situación que se vivía en Canarias hace apenas cuatro décadas y lo que empezó siendo un negocio “diferente” por el



contacto con los extranjeros, pronto pasó a convertirse en el pilar de la economía de todo el archipiélago.

El turismo se desarrolló en Canarias de forma desordenada por varios motivos que aun persisten y que es necesario recordar para no repetir los errores del pasado, especialmente ahora que nos encontramos ante la oportunidad de planificar el desarrollo futuro de este sector y por tanto de nuestra isla.

- La industria turística fue considerado socialmente como un negocio “poco serio”, prejuicio que sigue pesando hoy en día como un lastre sobre esta industria. Y recientemente se le atribuyen otros prejuicios negativos como causar la depredación del territorio, el deterioro del paisaje, la pérdida de la identidad cultural y la falta de otras industrias alternativas.
- El sector creció por impulsos, dependiendo de los ciclos de la oferta y la demanda y de esta manera se expandió por diferentes zonas de la isla de la mano de los especuladores del suelo, de los pequeños inversores particulares, de los turoperadores y de las cadenas hoteleras internacionales, sin planificación ni control y dejada de lado por las instituciones locales durante décadas.

A continuación examinaremos la situación del turismo en Canarias y, en particular, en Gran Canaria y cómo, pese a los problemas derivados de su crecimiento desordenado, sigue siendo nuestra principal fuente de riqueza.

Por su parte, este Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Gran Canaria (en adelante PTEOTI-GC) se encuadra en un conjunto más amplio de acciones de adaptación a un entorno más competitivo y a una sociedad más exigente que obliga al Cabildo de Gran Canaria a implicarse más



en la supervisión y apoyo al sector para que la isla no pierda el puesto que le corresponde en el conjunto del archipiélago y en el mercado internacional.

#### **B.1.1.1.- Lo que representa el turismo en Canarias.**

De la denominada Cuenta IMPACTUR de Canarias, informe que analizó la importancia del turismo en la economía, derivan las siguientes conclusiones:

**PIB:** La actividad turística genera el **32,6 % del total del PIB** en las Islas, lo que supone 10.063 millones de euros, frente a la aportación del 11,8 % que el turismo supone para el conjunto del PIB nacional.

**Empleo:** El sector crea el 37,3 % del total del empleo en Canarias (lo que se traduce en aproximadamente 288.000 puestos de trabajo) frente al 10% que supone a nivel nacional.

**Exportaciones:** En el ámbito de las exportaciones de servicios en las Islas, la actividad turística constituye el 90,9 %, lo que supone 8.570 millones de euros de gasto en bienes y servicios que realizan tanto los turistas españoles como los extranjeros que viajan a Canarias (consumo turístico receptor).

**Inversión:** El sector turístico aporta el 21,2% de la inversión total de las Islas (1.462 millones de euros de formación bruta de capital), que incluye todos aquellos recursos destinados por las administraciones públicas y por las empresas a la adquisición de activos fijos (equipos, infraestructuras, edificaciones, etc.) que tienen una incidencia en la prestación de servicios a los turistas. Así, la formación bruta de capital engloba, por ejemplo, la inversión que hacen los hoteles en ordenadores o las que se llevan a cabo en aeropuertos y carreteras en la medida en que el turismo los demanda.



**Gasto Público:** La actividad turística supone el 12,7 % del total del Gasto Público en Canarias, compuesto por la inversión, el consumo y el gasto en viajes de negocios de las Administraciones Públicas. Este porcentaje se traduce en 898 millones de euros de gastos realizados por las diversas Administraciones Públicas en Canarias vinculado con la actividad turística.

**Impuestos:** El turismo genera el 32,6 % del total de los Impuestos ligados a la producción en Canarias, porcentaje que implica 1.005 millones de euros de recaudación.

#### **B.1.1.2.- Lo que representa Canarias en el turismo mundial.**

En el mundo hablar de las islas Canarias es hablar de turismo, como mencionar a Kuwait es hablar de petróleo.

Canarias ocupa un puesto destacado en la clasificación mundial de recepción de turistas, si bien su cuota de participación se ha visto reducida ante la aparición de nuevos destinos competidores. Aún siendo solo una región, ocuparía el puesto número 20º de la clasificación mundial de entrada de turistas.



**World's Top Tourism Destinations (absolute numbers)**

Rank	Series	International Tourist Arrivals (million)			Change (%)		Market share 2002*	Population 2002 (million)	Arrivals per 100 of population	
		2000	2001	2002*	2001/2000	2002*/2001				
<b>World</b>		<b>687</b>	<b>684</b>	<b>703</b>	<b>-0.5</b>	<b>2.7</b>	<b>100</b>	<b>6,228</b>	<b>11</b>	
1	France	TF	77.2	75.2	77.0	-2.6	2.4	11.0	60	129
2	Spain	TF	47.9	50.1	51.7	4.6	3.3	7.4	40	129
3	United States	TF	50.9	44.9	41.9	-11.9	-6.7	6.0	288	15
4	Italy	TF	41.2	39.6	39.8	-3.9	0.6	5.7	58	69
5	China	TF	31.2	33.2	36.8	6.2	11.0	5.2	1,279	3
6	United Kingdom	VF	25.2	22.8	24.2	-9.4	5.9	3.4	60	40
7	Canada	TF	19.6	19.7	20.1	0.3	1.9	2.9	32	63
8	Mexico	TF	20.6	19.8	19.7	-4.0	-0.7	2.8	108	19
9	Austria	TCE	18.0	18.2	18.6	1.1	2.4	2.6	8	228
10	Germany	TCE	19.0	17.9	18.0	-5.9	0.6	2.6	82	22
11	Hong Kong (China)	VF	13.1	13.7	16.6	5.1	20.7	2.4	7	227
12	Hungary	VF/2	15.6	15.3	15.9	-1.5	3.5	2.3	10	158
13	Greece	TF	13.1	14.1	14.2	7.3	0.9	2.0	11	133
14	Poland	TF	17.4	15.0	14.0	-13.8	-6.8	2.0	39	36
15	Malaysia	TF	10.2	12.8	13.3	25.0	4.0	1.9	23	59
16	Turkey	TF	9.6	10.8	12.8	12.5	18.5	1.8	67	19
17	Portugal	TF	12.1	12.2	11.7	0.6	-4.1	1.7	10	116
18	Thailand	TF	9.6	10.1	10.9	5.8	7.3	1.5	64	17
19	Switzerland	TF	11.0	10.8	10.0	-1.8	-7.4	1.4	7	137
20	Netherlands	TCE	10.0	9.5	9.6	-5.0	1.0	1.4	16	60
21	Russian Federation	TF	7.0	7.4	7.9	5.3	7.3	1.1	145	5
22	Saudi Arabia	TF	6.6	6.7	7.5	2.1	11.7	1.1	24	32
23	Sweden	CE/T	2.7	7.2	7.5	160.5	4.3	1.1	9	84
24	Singapore	TF	6.9	6.7	7.0	-2.8	4.0	1.0	4	157
25	Croatia	TCE	5.8	6.5	6.9	12.2	6.1	1.0	4	158

Source: World Tourism Organization (WTO) ©

(Data as collected by WTO September 2003)

Un dato más elocuente es el índice de turistas por cada cien habitantes, en el que Canarias sube hasta la décima posición mundial con un índice de 526 turistas extranjeros por cada 100 habitantes, compartiendo posición con las Bahamas.

Pese a esta relevancia internacional y considerando el peso de Canarias respecto a la entrada de turistas en España (que supera el 22%), la población local no se siente comprometida con el turismo.

Este hecho es determinante para entender la contradicción existente entre la importancia del turismo en la economía y a nivel internacional y la poca dedicación institucional que se le ha prestado hasta ahora.



Sin embargo, ambas situaciones están cambiando al mismo tiempo: de un lado Canarias está perdiendo el liderazgo natural que había tenido a nivel mundial por la aparición de nuevos destinos competidores y de otro, las instituciones son cada vez más conscientes de la necesidad de apoyar y fomentar su principal fuente de ingresos con actuaciones específicas. .

### **B.1.1.3.- La pérdida de liderazgo.**

En los últimos diez años han aparecido más de treinta nuevos destinos con índices de crecimiento anual constituyen más del doble de la media mundial. Los destinos competidores de Canarias de mayor crecimiento en los últimos cinco años han sido Marruecos, Croacia, Turquía, Egipto y Arabia Saudí (Dubai).

Principales datos a tener en cuenta:

Media de crecimiento mundial de recepción de turistas:	<b>3,8%</b>
Media de crecimiento de los destinos emergentes:	<b>5,9% - 10%</b>
Índice de Crecimiento de Canarias 2004:	<b>-4,6%</b>

¿Qué es lo que está motivando este desvío de clientes hacia otros destinos?

Básicamente, el mercado para todos es el mismo: Europa. Los problemas económicos de los principales países europeos emisores de turistas han reducido el consumo turístico mientras se multiplican los nuevos destinos y sus ofertas.

En definitiva, casi los mismos turistas se reparten entre más destinos, que ofrecen productos nuevos a mejores precios.



Las islas ya son menos competitivas. Lo que se ha agotado no es el “modelo de sol y playa”, sino la explotación turística tradicional. Otros destinos turísticos emergentes han desarrollado su oferta ampliándola con productos nuevos y más económicos.

En estas circunstancias no es fácil que nuestra oferta crezca con nuevos productos, ya que no hay empresario que invierta hoy en día con este panorama aun cuando no se hubiese puesto freno en los últimos años al crecimiento turístico, Ley tras Ley, en lo que se conoce comúnmente como moratoria. La mayor parte de la oferta que hay está obsoleta respecto a la demanda, con lo cual la imagen del destino se empobrece y se vincula a la precariedad de su oferta. Desde hace años se vienen oyendo propuestas de renovación pero no se han impulsado de manera efectiva. No se trata de maquillar o dar retoques, sino de una reorientación hacia la demanda que ahora requiere otros productos y servicios a precios competitivos.

Adicionalmente los destinos de la zona EURO resultan más caros que los del resto del mundo, lo que en la práctica se traduce en una desventaja que resulta difícil compensar. La pérdida de competitividad está causada por múltiples factores, algunos de los cuales pueden abordarlos los gestores públicos y las empresas turísticas, pero es evidente que las islas no pueden competir en cuestión de precio.

Nuestros principales competidores actuales son Turquía y Egipto, cuyos precios son prácticamente imbatibles y cuyas instituciones impulsan de forma evidente la industria turística, tanto en materia de promoción como de seguridad. En esta línea, otro destino emergente a tener en cuenta a medio plazo es Marruecos. Ninguno de los destinos emergentes pertenece a la zona EURO.

Un indicador del atractivo de un destino es el volumen de inversión que tienen los grandes grupos turísticos, especialmente los turoperadores. En

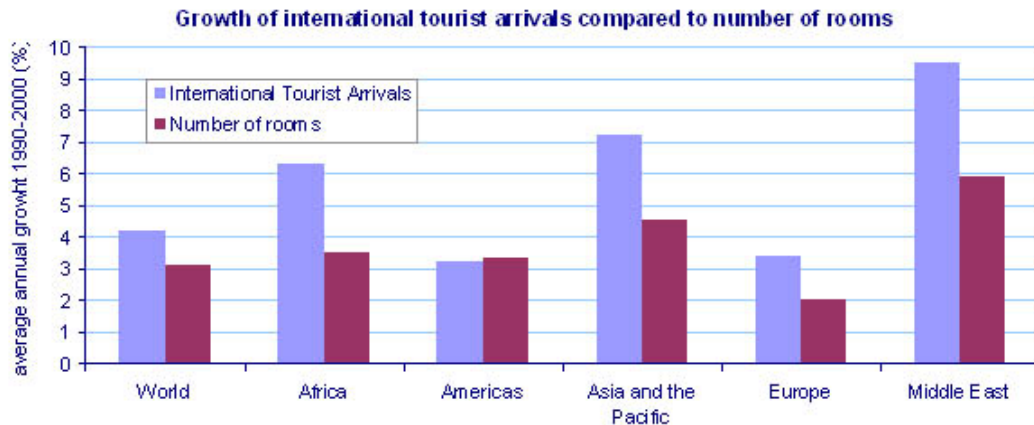


Canarias, la existencia de grandes inversiones por los grupos turísticos más importantes hace que se mantengan relativamente fieles al destino por su propio interés. Sería muy preocupante observar una desinversión en Canarias, desplazando capital hacia destinos como Marruecos o Turquía, lo que sería (y probablemente ya es) un indicador de un importante cambio de tendencia y una amenaza para el futuro turístico del archipiélago.

En Canarias en general la rentabilidad de los hoteles ha descendido de manera continua en los últimos cinco años, aumentando los tiempos de recuperación de la inversión y haciendo menos atractiva la inversión extranjera, que obtiene mejores resultados en destinos emergentes del Caribe.

Podemos tratar de mantener los niveles de ocupación, pero entonces habrá que sacrificar el precio. La rentabilidad es cada vez menor y los establecimientos que no están preparados para competir irán reduciendo sus recursos y ahorros en poco tiempo. Es posible que algunos establecimientos no puedan aguantar dos años más al ritmo actual y esto es una realidad muy próxima que afectaría a toda la economía local.

Con respecto al futuro, lo más evidente es que no se puede mantener el volumen de crecimiento al que estábamos acostumbrados, ya que aunque aumente el número de viajeros según la OMT, es mucho mayor el aumento de la oferta alojativa mundial. Todos los países en vías de desarrollo saben que esta industria es la que mejor y más rápidamente les puede ayudar a salir adelante. De modo que la competencia será cada vez más y mayor mientras que el número de clientes casi los mismos.



En el gráfico puede verse como Europa es el área con menor crecimiento porcentual de la oferta (la nueva oferta está concentrada básicamente en Turquía, Croacia y Bulgaria). A su vez, junto con América (principalmente EE.UU.), son las áreas con menor crecimiento porcentual de la demanda estando ambas por debajo de la media mundial.

Este dato contrasta con las tendencias de crecimiento de camas y turistas en otras áreas, especialmente en Medio Oriente (Egipto, Dubai), y Asia.

Ante esta perspectiva podemos afirmar que la situación es lo bastante preocupante como para que constituya una máxima prioridad la actuación en el sector turístico canario y no sólo para buscar una solución coyuntural al descenso de turistas sino para definir claramente qué es lo que tenemos que hacer con nuestro destino para asegurar su competitividad.

Gran Canaria tiene asumido este reto desde la Cumbre del Turismo de Gran Canaria de julio de 2004. Una de las medidas consideradas como determinantes para el futuro de la isla era la redacción del presente PTEOT-GC en el que por fin “territorio” y “turismo” son dos términos cuya unión tiene un gran potencial para el futuro.



A través del plan podemos moldear la isla, definir sus pautas de desarrollo, su oferta y su identidad, logrando que sea tan diferente y atractiva como para evitar que el factor precio sea el determinante en la elección del turista.

#### **B.1.1.4.- Estudio de mercado turístico. Principales operadores.**

Con el fin de completar la información ya expuesta, hemos creído de gran utilidad elaborar un análisis de los principales operadores turísticos de Gran Canaria. En él se examinan las expectativas generales y específicas de desarrollo del sector turístico, su capacidad inversora y el tipo de producto de los principales agentes que intervienen en este mercado. Se incluye como Anexo denominado “Estudio de mercado turístico”.

#### **B.1.2.- GRAN CANARIA, PUNTO DE PARTIDA**

Aún siendo prudentes a la hora de valorar los datos estadísticos, hay algunos muy elocuentes sobre la pérdida de peso de Gran Canaria en el conjunto del archipiélago. En los últimos años, cuando se ha construido la planta alojativa más moderna y competitiva en las islas, Gran Canaria ha permanecido estable o en ligero descenso en el número de camas ya que aun cuando han entrado en funcionamiento algunos complejos, un número equivalente o ligeramente superior ha cerrado. Según los datos de la página web del Gobierno de Canarias, del total de las **53.000** nuevas camas construidas en el periodo 1998-2004, el **60% lo han sido en Lanzarote**, el **25% en Tenerife** y el **13% en Fuerteventura**.

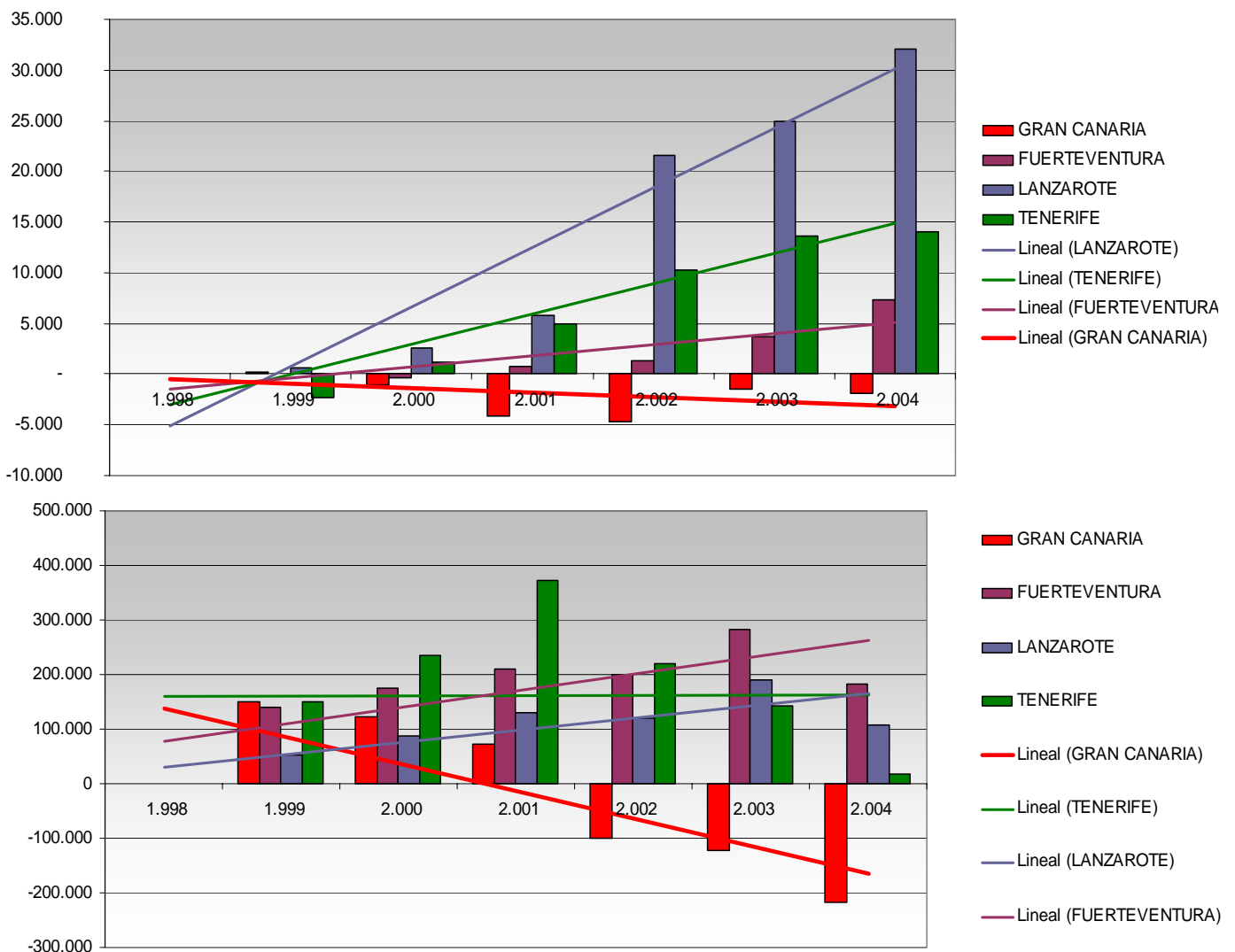
**Gran Canaria ha descendido al 34% del total regional en lugar del 40% de antes.** Para mantener este porcentaje la isla tendría que haber incrementado las plazas alojativas en **21.200** en este periodo.



Una evolución semejante se aprecia en la entrada de turistas en el mismo período 1998-2004, siempre a partir de datos estadísticos oficiales del Gobierno de Canarias.

A la vista de los datos, creemos que esta isla debería tener un tratamiento más flexible que otras y no tanto por recuperar su posición regional como por la necesidad de contar con un porcentaje más elevado de plazas alojativas que permitan la renovación y el mantenimiento del destino. Téngase en cuenta que gran parte de la oferta alojativa construida en estos últimos años en el resto del archipiélago ha sido hotelera y de categoría de 4 y 5 estrellas, precisamente la oferta en la que Gran Canaria resulta más deficitaria.

#### EVOLUCIÓN DE PLAZAS ALOJATIVAS POR ISLAS





A continuación examinaremos los principales factores que han podido determinar esta pérdida de liderazgo de Gran Canaria en el conjunto del archipiélago y que han de tenerse en cuenta para desarrollar una correcta planificación del territorio:

- **Relativos al territorio:**

- Aislamiento geográfico de las áreas turísticas y falta de percepción de la isla en su conjunto como destino turístico contemplando todos sus atractivos y la variedad de oferta.
- Impresión general del paisaje de deterioro y suciedad (Impacto de los plásticos viejos de los invernaderos, de los escombros y solares llenos de basura, de la falta de ajardinamiento en general).
- Construcciones desordenadas y falta de mantenimiento de fachadas, solares y jardines por toda la geografía insular, especialmente en las costas Norte y Este de la isla.
- Instalaciones y servicios de playas insuficientes para el volumen de usuarios. Carencia de otras infraestructuras públicas básicas.
- Escasa señalización de carreteras y de los recursos turísticos para poder fomentar la movilidad interna.
- Enclaves turísticos deteriorados y con problemas de mantenimiento en infraestructuras públicas y privadas, especialmente los centros comerciales.
- Incremento constante de los usos mixtos dentro de áreas turísticas debido a la disminución de la rentabilidad de la

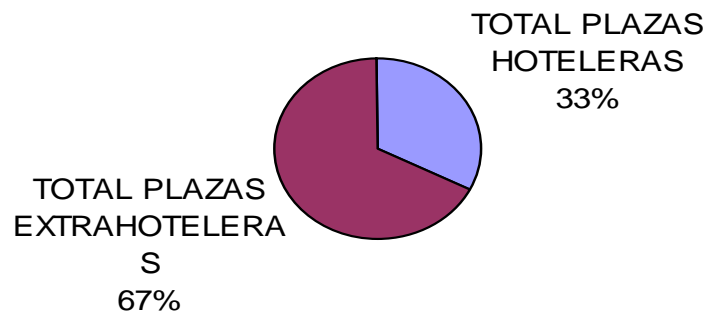


explotación turística y al crecimiento de la demanda de uso residencial.

- Crecimiento irregular y desordenado de varios enclaves turísticos que quedan en situación de semi-abandono (Playa del Cura).
- Las zonas turísticas no están segmentadas según la demanda.

• **Relativos a la oferta alojativa:**

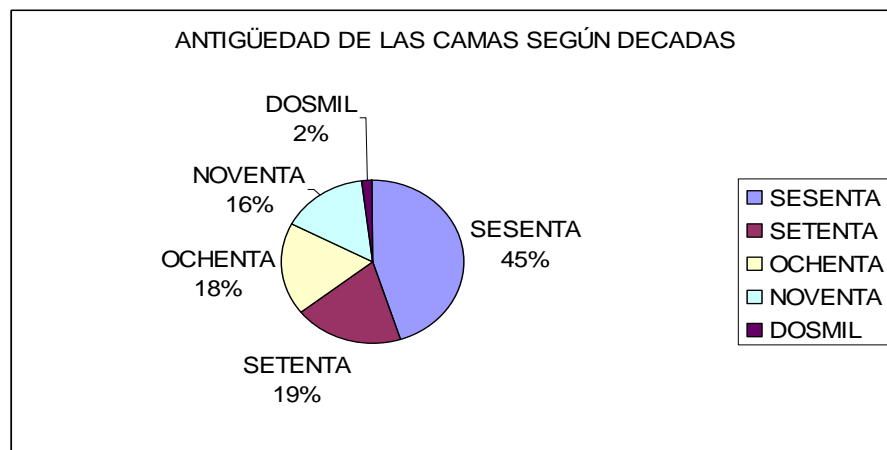
- Obsolescencia de la oferta tradicional, principalmente la extrahotelera, mayoritaria en la isla, y que se encuentra en una situación de muy baja competitividad en el mercado.



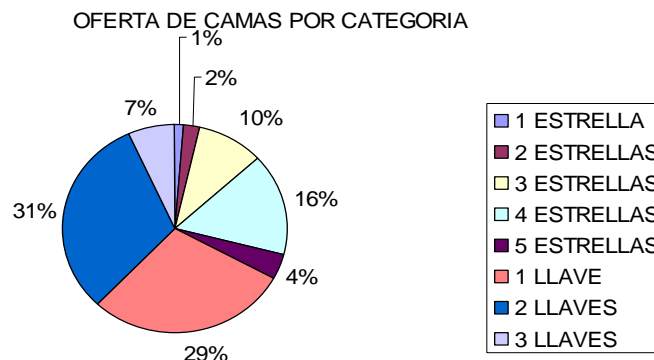
- Estructura empresarial atomizada por la dispersión de la propiedad que genera dificultades de gestión y de inversión. Poca flexibilidad y capacidad de adaptación a los cambios en la demanda.
- Reducido tamaño de la mayoría de los establecimientos lo que limita la economía de escala y la capacidad de negociación en contratación.



- Escasos productos nuevos adaptados a la demanda, tanto en lo que respecta a características propias como de especialización en nichos de mercado.
- Oferta muy homogénea, poco diferenciada entre sí.
- Abundancia de usos mixtos residencial y turístico, legal o ilegalmente, con degradación del uso principal y del territorio.
- Existencia de establecimientos ilegales sin control.
- Antigüedad de la mayoría de los establecimientos. El 60% de la oferta supera los treinta años.

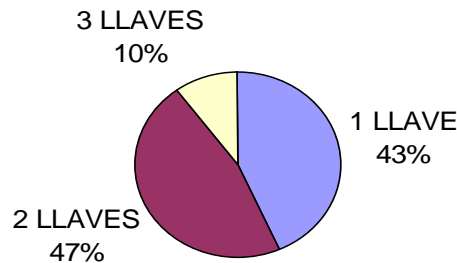


- Oferta mayoritariamente de muy baja categoría.

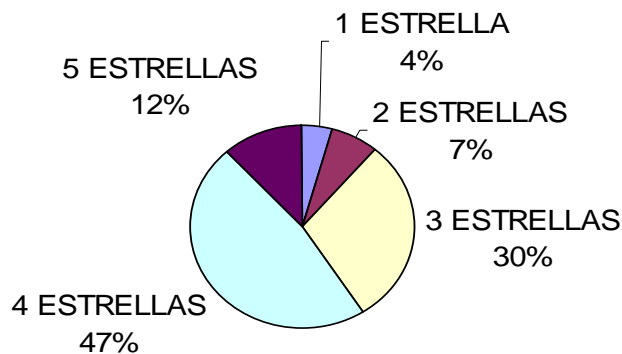




Extrahoteleros



Hoteles



- Como aspecto positivo cabe decir que los nuevos productos construidos en los últimos años se acercan más a las tendencias de la demanda, debido a que se optimizan los servicios y se producen economías de escala que hacen el producto más competitivo (desarrollo de la zona de Meloneras). Esta nueva oferta también favorece al destino manteniendo su presencia en el mercado al impulsar productos modernos y adaptados a la demanda que dan a la isla una nueva imagen.

- **Relativos a la oferta complementaria:**

- La oferta privada de ocio es muy escasa y se reduce a los centros comerciales y unos pocos parques temáticos cuyo estado actual



en ambos casos requiere de inversiones en renovación y modernización.

- La oferta cultural y autóctona no es suficientemente accesible: distancias, barreras de idiomas.
- La nueva oferta de ocio orientada por segmentos está obteniendo más éxito: golf, salud, rural... y su expansión ayuda a enriquecer y diversificar la imagen del destino.

- **Tendencias de la demanda:**

- La demanda turística está cada vez más segmentada, con una mayor diversidad en sus hábitos, motivaciones y preferencias viajeras.
- El cliente tradicional de la isla está envejeciendo, por lo que es necesario emprender un rejuvenecimiento de nuestros visitantes presentándoles una oferta adecuada a sus gustos y motivaciones.
- Las mujeres se han incorporado al mercado laboral. Ahora demandan más cantidad y calidad de servicios.
- Las familias han cambiado en cuanto a su tamaño y surgen las familias monoparentales.
- Viajar es accesible a más gente y se abaratan los costes del viaje en toda su estructura: avión, hotel,...
- El gasto de las familias en Europa ha variado su patrón de distribución porcentual por la incorporación de nuevos servicios al apartado que tradicionalmente se destinaba a actividades de ocio. Hay nuevos gastos a los que los europeos no están dispuestos a renunciar porque mejoran su calidad de vida durante todo el año y



prefieren reducir su gasto en vacaciones que en otras actividades. En los últimos siete años se ha disparado el consumo de telefonía móvil, ordenadores, líneas ADSL, televisión de pago, etc.

- El *Todo Incluido* es una modalidad cada vez más demandada por los turistas y sirve como medida de control del gasto familiar.
- Internet agiliza y acerca el turismo al usuario.
- Ya no es necesario planificar las vacaciones con tanta antelación, se puede comprar en cualquier momento y además con una oferta de última hora.
- La mentalidad europea implica que el cliente exige calidad y seguridad, pero no siempre está dispuesto a pagar por ella, sino que da por hecho que debe ser así.

Otros datos a tener en cuenta:

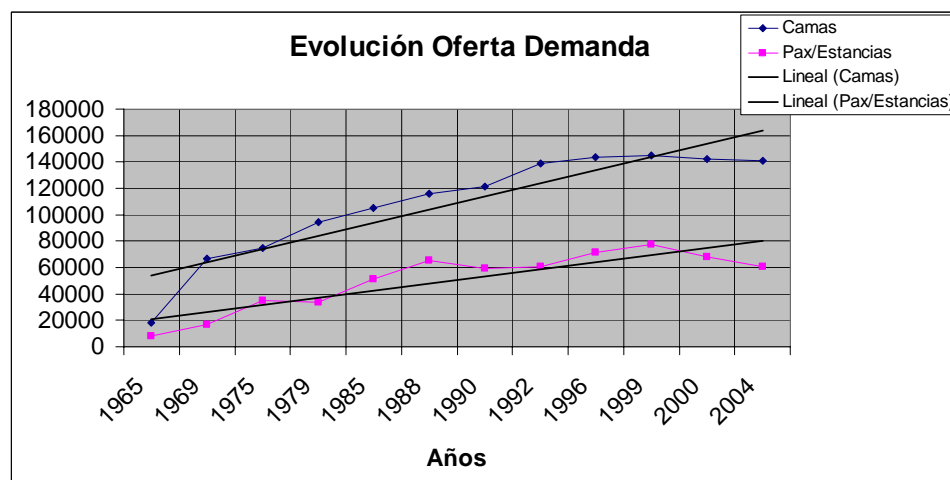
- El 47% de la superficie de la isla es espacio protegido por alguna de las figuras previstas en nuestra legislación frente a la media europea del 8%.
- Hay que potenciar y proteger la calidad natural de las playas, costas y paisajes naturales.
- Se debe aprovechar la gran variedad de recursos naturales, públicos y privados mejorando la calidad del destino.



### Evolución de Gran Canaria como destino:

- Se trata de un destino maduro, que está entrando en fase de declive en algunos mercados y segmentos.
- La única manera de relanzarlo es mediante la redefinición del espacio y el producto turístico en su totalidad, a lo que puede contribuir el PTEOTI-GC.

Resulta muy ilustrativo analizar la evolución del crecimiento de la oferta alojativa (camas) en relación con la demanda (nº de turistas). Casi todas las crisis han sido motivadas por un exceso de oferta que en momentos de bonanza turística se ha incrementado muy por encima de la demanda. No obstante, también es cierto que la nueva planta alojativa construida en esos años ha permitido mantener la competitividad y el atractivo del destino. Quizá el principal desafío que tiene Gran Canaria y el conjunto del archipiélago es, al mismo tiempo que se apuesta decididamente por la renovación, acertar con un ritmo de crecimiento que permita innovar y adaptarse a los cambios en la demanda sin generar una sobreoferta que acaba afectando negativamente a todo el sector.





- **La planta extrahotelera: la clave del cambio**

La estructura de la propiedad de la planta extrahotelera en Gran Canaria tiene ventajas e inconvenientes:

Su mayor ventaja es el haber servido de distribuidor de las rentas turísticas en amplios sectores de la sociedad. Esta característica ha sido muy beneficiosa, puesto que al ser los propietarios unidades familiares, se ha producido una mayor distribución de renta y un aumento de la calidad de vida en la isla.

Sin embargo, esa misma ventaja supone hoy en día un grave inconveniente para mejorar la gestión y aumentar la competitividad, debido a la divergencia de intereses de los distintos propietarios y las limitaciones de intervención que ampara la ley de la propiedad. Esta situación es el principal obstáculo de la repetida necesidad de reconversión.

Las sociedades de explotación se presentan como una solución a este problema. Sin embargo, existe un exceso de legislación que coarta y no promueve la reestructuración. Básicamente se debe a la posibilidad de oposición de cualquier propietario individual a ceder el uso de su propiedad a un tercero, así como el desembolso de inversiones etc.

Otra solución es la remodelación de la oferta, es decir, convertir la planta extrahotelera en segunda residencia turística para estancias de larga duración. Sin embargo, para ello habría que definir los límites, el modelo de negocio así como adecuar las instalaciones a tal fin. En parte, es la solución por la que opta el PTEOT-GC.

Una posibilidad más parte de identificar nuevos segmentos de mercado con potencial de crecimiento en el archipiélago, como puede ser la tercera



edad europea. El ejemplo podría ser el caso de Florida en EEUU según el cual, una salida para determinados establecimientos o zonas turísticas puede ser dedicarlos a residencias de la 3ª Edad.

Pero, evidentemente, antes hay que definir espacialmente el suelo turístico, modelos de negocio, sistemas que canalicen la inversión y dinamicen la reconversión, así como prestar un decidido apoyo institucional y social y una inversión paralela en infraestructuras. Como es evidente, el destino no lo constituyen sólo las camas turísticas. Las playas, las aceras, los parques, los servicios sanitarios, y un interminable etcétera deben estar acondicionados a la altura de las exigencias que se imponen a los establecimientos privados.

Es evidente que el PTEOTI-GC no puede hacer frente a todos estos retos ni resolver problemas que requerirán del esfuerzo de todas las Administraciones y del propio sector. Sin embargo, sí es una responsabilidad de este Plan ofrecer un modelo de desarrollo turístico para Gran Canaria que permita servir de marco y dar coherencia a las acciones de toda índole que se vayan emprendiendo.

## **B.2.- INFORMACIÓN TERRITORIAL.**

La información territorial se ha organizado en dos niveles. El primero toma en consideración la totalidad de la isla, cuya información queda recogida en el documento de capacidad de carga (Anexo 2) que da una imagen general de la situación actual y posibilidades de desarrollo de la actividad turística. El segundo contempla los concretos municipios cuya actividad principal está constituida por el turismo y también aquellos puntos que, tras el estudio de los datos de la isla en general, se revelan como zonas de posible desarrollo turístico, realizándose un análisis pormenorizado (Anexo 1).



### **B.2.1.- MUNICIPIOS TURÍSTICOS.**

El estudio de la isla en general confirma algo comúnmente conocido: la actividad turística se desarrolla principalmente en dos municipios, San Bartolomé de Tirajana y Mogán. A continuación se inicia un proceso de recogida de datos, en especial de las zonas con mayor densidad de productos turísticos, coincidentes con costa y dentro del ámbito delimitado por el PIO-GC como Zona Turística Litoral del Sur (en adelante ZTLS).

La información territorial recogida incluye tanto aspectos urbanísticos como estadísticos: situación de los municipios en el PIO-GC, Plan General de Ordenación en el caso de San Bartolomé y Normas Subsidiarias en Mogán, así como las revisiones que se están realizando de ambos, datos del ISTAC y Cabildo de Gran Canaria principalmente.

Además de las fuentes mencionadas, el trabajo de campo constituye una de las más importantes formas de obtener información ya que en muchos casos sólo la observación directa permite detectar situaciones que de otra manera pasan desapercibidas o no quedan suficientemente reflejadas en la documentación existente.

Desde el punto de vista turístico, la información territorial se encamina a obtener una imagen amplia y profunda de las infraestructuras turísticas, tanto en su vertiente alojativa como de equipamientos, estudiándose aquellos parámetros que se consideran básicos y definatorios de las características de los productos: demanda, estancia media, niveles de ocupación, calidad, categoría y destino real, entre otros.

Desde la óptica urbanística, la información sirve para conocer la situación real de desarrollo de los suelos habilitados según los distintos usos, la agrupación en función de semejanza y continuidad física, así como las posibilidades de nuevos desarrollos y usos.



### **B.2.1.1.- San Bartolomé de Tirajana.**

El municipio de San Bartolomé de Tirajana se ubica en el sur insular y ocupa una superficie de más de 333 Km<sup>2</sup>, de la cual 52 Km<sup>2</sup> de plataforma costera formada por fonolita y zonas aluviales, entre Bahía Feliz y el límite del término municipal de Mogán, forman parte de la Zona Turística Litoral del Sur según viene definida en el Plan Insular vigente.

Este municipio constituyó el núcleo y origen del turismo en Gran Canaria, que comenzó en los años cincuenta, pero que fue en los sesenta cuando el desarrollo turístico comienza a ser considerado como el máximo factor de futuro en la zona.

A partir de ese momento, la actividad urbanizadora se dirigió a la formación de un núcleo urbano con carácter y uso turístico exclusivo, centrándose en tres áreas: San Agustín, Playa del Inglés y el Oasis de Maspalomas.

Cada una de estas zonas se desarrolló con cierta independencia de las otras. El Oasis de Maspalomas comenzó su actividad a partir de la creación un único hotel; Playa del Inglés mediante una fuerte actividad extrahotelera, en altura y densidad; y San Agustín que si bien inicialmente se centró en la oferta extrahotelera de baja densidad, más adelante añadió infraestructuras hoteleras de mayor densidad.

Paralelamente a este desarrollo y como era de esperar se inicia un proceso de urbanización residencial dirigido a la población que presta los servicios, que se concreta en el núcleo de San Fernando o en el rápido crecimiento de núcleos urbanos colindantes.

A partir de estos orígenes la actividad turística se ha consolidado formando un continuo urbano que va más allá de la zona del Oasis



ampliándose hasta Meloneras, zona de reciente creación y en proceso de consolidación.

Actualmente de las casi 150.000 plazas turísticas de Gran Canaria 107.644 se encuentran en este municipio, de las cuales casi el 70% son extrahoteleras, el 60% tienen una antigüedad superior a 60 años y más de la mitad son de dos llaves.

Con el transcurso del tiempo los ámbitos urbanos se han especializado en distintas ofertas alojativas, dirigidas a su vez a segmentos concretos. Sin embargo, no se han llevado a cabo paralelamente equipamientos igualmente especializados, por lo que hoy los grandes equipamientos en los que se basa toda la oferta alojativa siguen siendo sus playas y clima.

#### **B.2.1.2.- Mogán.**

El municipio de Mogán se encuentra en el sur insular, contiguo y al oeste de San Bartolomé de Tirajana, con una superficie de más de 172 Km<sup>2</sup>, de los cuales más de 24 km<sup>2</sup> forman parte de la Zona Turística Litoral del Sur tal y como está definida en el Plan Insular vigente. La principal característica geográfica de este ámbito es el carácter rocoso de su costa y la división natural del territorio por los barrancos.

En esta zona existían pequeños núcleos urbanos residenciales en la zona costera de Arguineguín formados en torno al puerto y la actividad pesquera.

Desde del punto de vista turístico su desarrollo es posterior a San Bartolomé, estando íntimamente ligado al periodo de máxima bonanza de la actividad turística, alrededor de los años 80.

A partir de ese momento el desequilibrio entre oferta y demanda se mantiene como una constante casi invariable, y la zona se configura como



núcleo de apoyo de la actividad turística vecina, activándose en los periodos en que la demanda en Playa del Inglés aumenta hasta sobrepasar su oferta, y manteniéndose latente el resto del tiempo a la espera de un nuevo aumento.

Con estas características de explotación, a pesar de poseer una urbanización y edificación más reciente, **ante la entrada de activos económicos más segmentados y de menor cantidad**, el medio se ha degradado más rápidamente, produciéndose el abandono de hoteles y apartamentos o bien una reorientación de estos hacia un sector para el que no se encuentran habilitados ni desde el punto de vista edificatorio ni desde el urbanístico, como es la residencia.

Otra circunstancia que agrava la situación es la gran cantidad de suelo en proceso de consolidación turística, suelo urbanizable con plan parcial aprobado e incluso en ejecución, que ante la situación creada por las diversas moratorias no puede desarrollarse.

En este marco nos encontramos con una planta alojativa actual de 38.421 plazas, de la cual la proporción de extrahotelera (67%) vuelve a dominar sobre la hotelera (33%,) y con una antigüedad entre 15 y 20 años en un 31%.

### **B.2.1.3.- Las Palmas de Gran Canaria.**

Tras haber sido el primer destino turístico de la isla, la ciudad de Las Palmas de GC tiene en la actualidad con una oferta alojativa residual frente a lo que fue su apogeo en los años 60 y 70. La oferta puede describirse según tres tipologías diferenciadas de clientes: turismo de negocios, sol y playa y alojamiento temporal de larga estancia.

La oferta actual de más calidad está volcada principalmente en atender a los viajeros interinsulares y nacionales de corta estancia (principalmente de



lunes a jueves) en hoteles de tres y cuatro estrellas, en viaje comercial o de negocios.

Esta oferta alojativa se ha visto beneficiada recientemente por un incipiente turismo de congresos que ha aumentado en la ciudad tras la apertura del Auditorio Alfredo Kraus. Sin embargo, su sostenibilidad a largo plazo requiere un mayor dinamismo económico y modernización de la ciudad, con nuevas inversiones, así como la redefinición del producto turístico.

Como exponente del tipo de sol y playa, sigue existiendo un turismo invernal de procedencia escandinava en la zona de la playa de Las Canteras que ha permanecido fiel al destino a lo largo de cincuenta años (junto con algunos grupos de alemanes e ingleses). Parte de las plazas alojativas mencionadas están dirigidas a estos turistas, pero especialmente en temporada de invierno y en volúmenes reducidos.

El turismo de cruceros también ha beneficiado a varios establecimientos cercanos al puerto en temporada de invierno, sin embargo son estancias muy cortas e irregulares pues dependen del uso del puerto como muelle base de la operación de cruceros, decisión que es a discreción de la naviera o del organizador del crucero.

Este turismo extranjero, que puede denominarse tradicional por sus características y motivaciones de viaje (playa y clima), convive con un turismo peninsular de tercera edad, que hace uso de apartamentos alquilados para largas estancias (mucho más que de instalaciones hoteleras) y también con los residentes en la zona, ya que cada vez es más demandada para este uso.

La tendencia de la oferta puramente turística es a desaparecer, pese a que su potencial como destino reúne todos los requisitos para lograr un buen producto turístico. Es sin embargo la dimensión de la visión empresarial e inversora la que no va a hacer posible dicha transformación a medio plazo.



## **C.- CONTENIDOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN.**

### **C.1.- CONTENIDO.**

El contenido y objeto del PTEOT-GC viene determinado por la Ley de Directrices. En efecto, la disposición adicional primera señala que para la adaptación de la ordenación turística a los límites y ritmos de crecimiento que fije trienalmente el Parlamento de Canarias, los Cabildos Insulares deberán formular Planes Territoriales Especiales de Ordenación Turística Insular.

Tal y como también dispone la Ley, las determinaciones contenidas en estos Planes se entenderán, en su caso, como alteración de las determinaciones de los Planes Insulares de Ordenación que sean contrarias a las mismas. Esta disposición va a permitir, como ya se ha anunciado, que por medio del PTEOT-GC se modifiquen determinados aspectos del PIO-GC cuya alteración es necesaria o conveniente.

Por su parte, el apartado tercero de la disposición adicional primera señala:

*“Estos Planes Territoriales Especiales de Ordenación Turística Insular tendrán por objeto establecer previsiones específicas de desarrollo territorial y turístico conformes con las Directrices”.*

*a) Las previsiones específicas de desarrollo turístico, incluyendo los criterios de localización de la oferta alojativa y las condiciones para el traslado de capacidad de alojamiento a otro emplazamiento dentro del mismo municipio, comarca o isla.*

*b) En su caso, el número de plazas alojativas de nueva creación susceptibles de ser implantadas en la isla durante el trienio, dentro de los límites establecidos legalmente, así como la definición de las tipologías, categorías y calidades mínimas para la totalidad de las modalidades turísticas susceptibles de implantación.*



c) *Los criterios para la reclasificación y recalificación, por el planeamiento general, de los sectores y ámbitos de suelo con destino alojativo turístico, para la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado con destino turístico y para la revisión del planeamiento de desarrollo.*

Los contenidos del PTEOTI-GC se mencionan en la memoria justificativa y se reflejan en la normativa. Todo ello, además, de conformidad con lo dispuesto en el pliego de contenidos técnicos que sirvió de base para la adjudicación del concurso de consultoría y asistencia técnica para la redacción del PTEOT-GC.

De este modo el PTEOTI-GC se convierte en un medio para desarrollar y concretar las Directrices en la isla de Gran Canaria formando también parte de sus objetivos y cometidos los desarrollados en los apartados siguientes.

Los objetivos materiales más importantes del Plan, muy sintetizados, serían los siguientes:

- En primer lugar renovar la planta alojativa obsoleta y, en consecuencia, contribuir a la rehabilitación urbana.
- Obtención de suelo suficiente donde localizar equipamientos de ocio complementario.
- Identificación de hitos turísticos insulares a potenciar y desarrollar por los Planes Generales.
- Establecer la compatibilidad de usos dentro de los ámbitos turísticos.
- Establecer las condiciones y ritmos de crecimiento de la planta alojativa.



- Definir los productos turísticos y la calidad, categorías y densidades de su entorno.
- Criterios de sectorización del suelo urbanizable turístico.

#### **D.- ALTERNATIVAS.**

Con el fin de facilitar el examen y valoración de las propuestas que se contemplan en este avance, a continuación ofrecemos dos modelos alternativos. El primero es el conocido como Alternativa cero que supone la no aprobación del Plan, esto es, continuar con la situación actual, y el segundo una propuesta de elaborarlo bajo la perspectiva de nulo crecimiento de camas turísticas y fuertes limitaciones a las residenciales. Esta última es una propuesta que está presente en el debate social, por lo que nos ha parecido importante examinarla a la hora de elaborar el Plan Territorial

#### **D.1.- ALTERNATIVA CERO. LA NO REALIZACIÓN DEL PLAN.**

El análisis crítico de la situación del sector turístico descrita en los apartados precedentes, entre otros factores, configura el **escenario de referencia** o la **alternativa cero** que se plantea el Plan Territorial Especial Turístico de Gran Canaria, es decir, la posibilidad de que no se tramite y/o apruebe el Plan. En ese caso, en caso de no aprobarse, basta acudir a los factores que allí se describen (auténtico análisis DAFO de la realidad turística insular (debilidades, amenazas, fortalezas oportunidades) para inferir los efectos negativos que derivarían de ellos, esto es, ahondar en la pérdida de liderazgo en que se encuentra la isla si no se adoptan medidas de cualificación de su oferta turística, tanto alojativa como complementaria, con las indeseables consecuencias que ello tendría en la economía. Baste recordar los índices de



empleo, inversión, exportaciones, gasto público, etc., y proyectarlos en el futuro, que ya hoy en la práctica disminuyen las oportunidades de la isla como conjunto.

Todas estas circunstancias, en caso de no aprobarse el plan, tendrían además una incidencia muy negativa en el medio ambiente dada la implantación territorial actual de la actividad. Nos remitimos en este apartado a lo dicho en el informe de sostenibilidad que acompaña este Avance.

En definitiva, entendemos que la alternativa cero supondría el mantenimiento de una situación actual que se ha revelado insatisfactoria e ineficaz. A continuación analizamos sectorialmente las consecuencias de mantener el marco normativo actual:

### **Renovación de la planta alojativa**

En materia de renovación basta con acudir a las hemerotecas y a los datos del Patronato de Turismo para comprobar que los incentivos propuestos por las Directrices (marco normativo de referencia actual) han resultado insuficientes y que en la práctica no se ha producido la renovación “masiva” que necesita la isla tras muchos años de cumplir su cometido de un modo más que eficaz. El PTEOTI-GC introduce un estudio económico sobre operaciones de renovación concretas que revela que éstas con frecuencia no resultan rentables para el que pretende renovar su complejo. Como quiera que se trata de operaciones en suelo urbano consolidado y que los derechos en ese suelo también lo están, parece más eficaz acudir a incentivos más realistas que agilicen los proyectos de renovación en combinación con instrumentos de planeamiento y gestión adecuados, tales como planes especiales y áreas de gestión integrada.

De mantenerse la regulación actual, parece evidente que el destino no se renovará o lo hará con gran lentitud con las consecuencias negativas que



ello tendrá en la sostenibilidad ambiental, como justifica el informe al respecto, pero también en la social y económica. Unas edificaciones obsoletas no economizan precisamente los recursos sino que la renovación contribuye a una mayor eficiencia. La introducción en las edificaciones nuevas o remodeladas de avances tecnológicos mucho más respetuosos con el medio ambiente y más eficaces con los recursos que utiliza (recogidos en el nuevo código técnico de la edificación) contribuye al cuidado y respeto del medio ambiente. Pero es que, además, desde el punto de vista económico la obsolescencia acompañada de la ausencia generalizada de cumplimiento de la unidad de explotación y otros factores está produciendo una pérdida de rentas en el sector, profesionalizado o familiar, una degradación generalizada de la imagen del destino y, en consecuencia, una repercusión negativa en la sociedad.

### **Compatibilidad de usos turísticos**

En esta materia, el escenario cero parte del mantenimiento de la compatibilidad de los alojamientos turísticos tradicionales con el alojamiento temporal no turístico previsto en el artículo 208.4 y 9 del PIO-GC partiendo de que ambos usos, a pesar de su denominación, son turísticos y no residenciales. Para el PIO-GC, el porcentaje de esta forma de utilización del espacio turístico, el denominado alojamiento temporal no turístico, no podrá superar el 15% de la superficie de las parcelas destinadas a uso de alojamiento turístico, o de la edificabilidad residencial del sector.

Sin embargo, en la práctica, el porcentaje resulta insuficiente y la descripción de los supuestos a los que puede aplicarse, confusa. A ello ha contribuido, sin duda, el “crecimiento cero” impuesto por las Directrices para Gran Canaria que redirige las inversiones, fundamentalmente privadas, que todavía creen en el sector turístico.

La iniciativa privada se encuentra en estos momentos ante la imposibilidad de construir nuevos complejos turísticos y, al mismo tiempo, se



limita enormemente la posibilidad de desarrollar el único producto turístico no afectado por la moratoria. Esta situación podría llevar al desplazamiento de la inversión a otras islas o a otros destinos, lo que tendría efectos muy perjudiciales para la economía insular.

Los estudios más solventes sobre la evolución del sector turístico coinciden en el peligro que supone la progresiva residencialización de estos espacios. De hecho una de las claves del éxito de Canarias y, especialmente, de Gran Canaria ha sido el elevado número de establecimientos alojativos en las zonas turísticas. Sin embargo, el porcentaje a partir del cual el destino corre peligro de deteriorarse se estima en torno a un 50% de uso “residencial” sobre el turístico. En Gran Canaria la limitación es muy inferior y, para los suelos urbanizables, se podría prever un incremento del porcentaje de los alojamientos temporales no turísticos que permitiera rentabilizar mejor las inversiones en los espacios turísticos

### **Equipamientos**

El modelo actual no contempla suficientemente la reserva de suelo para grandes equipamientos que permitan aumentar la oferta de ocio complementario. Esta carencia constatada en las Directrices es especialmente grave en Gran Canaria. Como venimos manifestando repetidamente en la memoria, la falta de competitividad de nuestro destino en precio ha de ser compensada por la calidad de nuestro producto turístico, que incluye necesariamente el incremento de la oferta complementaria. En este momento se está elaborando un plan especial de campos de golf que viene a paliar este problema pero nos parece importante prever reservas de suelo para otras actividades que puedan satisfacer las inquietudes de un público más amplio.



## **D.2.- ALTERNATIVA 2. EL CRECIMIENTO CERO SIN EXCEPCIONES.**

Hasta llegar al modelo y propuestas del PTEOTI-GC que, en definitiva, constituyen la alternativa adoptada descrita a partir de los apartados siguientes, se han analizado alternativas de planeamiento, fundamentalmente de corte parcial o sectorial. Y ello porque el PTEOTI-GC parte de la base que consiste en renunciar expresamente a invertir totalmente un modelo turístico, y económico, de crecimiento que ha colocado al archipiélago canario, y lógicamente también a Gran Canaria, entre un destino turístico mundial relevante. Entendemos que las alternativas de planeamiento y su plasmación sobre el terreno normativo y físico, deben suponer el reajuste o reorientación del modelo y nunca su negación y sustitución.

Por eso, las otras alternativas “razonables” que se ha planteado en hipótesis el Avance del Plan que se tramita para el mismo horizonte temporal que la seleccionada (12 años según la periodificación del Plan y sin perjuicio de la legislación vigente y las revisiones que del mismo puedan hacerse en virtud del contexto socioeconómico, tecnológico etc.) son necesariamente de corte sectorial o parcial (crecimiento alojativo nulo sin potenciar la oferta complementaria, potenciándola, con renovación o sin renovación, con compatibilidad mayor o menor de los usos turísticos tradicionales con el alojamiento temporal no turístico, etc.) aunque finalmente hayamos tenido que derivarlo, por razones de pura operatividad a un único escenario alternativo.

Así, configurado ese nuevo escenario como alternativa, es obvio que en el debate abierto en Canarias entre las fuerzas políticas y agentes sociales se ha planteado en muchas ocasiones el modelo de crecimiento cero en cuanto a camas turísticas y muy limitado en cuanto a las residenciales en zonas turísticas (con diversas denominaciones: segunda residencia, alojamiento turístico no reglado o alojamiento temporal no turístico). La base de la argumentación de este modelo es la siguiente:



1.- La actual presión urbanística sobre la isla es ya excesiva. En muchas zonas de costa se ha producido una degradación del territorio tal que justificaría no ya prohibir nuevas camas sino eliminar las actuales. Existen numerosos recursos ambientales y paisajísticos que soportan una presión humana excesiva que hacen muy difícil su conservación (las dunas de Maspalomas o fondos marinos afectados por urbanizaciones).

2. Los equipamientos y servicios públicos están saturados. En la actualidad y con el número de turistas que nos visitan apenas existen equipamientos públicos y éstos se hallan mal conservados. Hay quejas sobre los servicios de policía, sanidad, seguridad y otros y un aumento de las camas turísticas sólo agudizaría estos desequilibrios.

3.- Un aumento de turistas supondría una mayor carga en el territorio ya sobrecargado. Serían necesarias nuevas infraestructuras de aeropuertos, carreteras, generación de energía eléctrica, potabilizadoras,... etc. Esta presión dañaría aún más el territorio limitado de nuestra isla.

4.- A mayor aumento de turistas mayor crecimiento de trabajadores para atender los servicios. Canarias tiene un importante crecimiento de la población y de los flujos migratorios que pueden llegar a afectar a su identidad y este problema se agudiza con el crecimiento turístico por encima de las necesidades reales de trabajo de la población autóctona. Es un problema importante en Lanzarote y Fuerteventura y podría acabar produciéndose en Gran Canaria.

5.- El crecimiento turístico ha provocado tradicionalmente las grandes crisis económicas de las islas. Incrementos de oferta de camas muy por encima de la demanda han determinado una caída brusca de precios que han dañado gravemente a la economía del archipiélago. Crisis como la de 1974, 1980 o 1992 se explican fundamentalmente por desajustes del mercado que actuaba sin ningún control. En estos últimos años atravesamos nuevamente una crisis



de exceso de oferta en las islas y una forma de paliarla sería bloquear el crecimiento de la oferta en los próximos años.

6.- En lo que concierne al crecimiento de las camas “residenciales” en suelo turístico, sea cual sea la denominación utilizada, la propuesta ha de ser muy restrictiva. Específicamente se argumenta:

- La construcción de camas residenciales, de la también conocida como segunda residencia (alojamiento temporal no turístico entre nosotros) obedece a un puro interés empresarial legítimo pero contrario al interés público. El suelo en las islas es muy escaso y la construcción en la costa para una promoción residencial es muy atractiva para el promotor, que consigue grandes plusvalías pero saca al suelo del ciclo productivo. La construcción de un hotel conlleva aparejada la venta de la estancia durante años y la ocupación intensiva de ese espacio de terreno durante el año. Mientras que en un complejo residencial pasan al año 100 personas, en el mismo espacio turístico pueden pasar 10.000. Además del empleo directo, tienen una enorme capacidad de generar actividad económica a su alrededor.
- El crecimiento descontrolado de camas “residenciales” en zonas turísticas ha llevado a una crisis irreversible a destinos antes consolidados. Los estudios sobre la incidencia de este fenómeno demuestran claramente que por encima de un 50% de camas residenciales en zonas turísticas éstas se resienten al disminuir el número de visitantes, los servicios de restauración y actividad complementaria dejan de resultar rentables y cierran, generando una espiral que conduce a la pérdida de interés del destino.
- El uso de las camas residenciales para segunda residencia es incontrolable y en muchos casos trabajadores cualificados o empresarios de la zona acceden a estas viviendas, generando necesidades impropias de una zona turística como colegios, equipamientos, transporte,... complicando enormemente la gestión de los recursos y degradando la zona turística.



La alternativa expuesta implicaría las siguientes propuestas como modelo de Plan Territorial.

1.- Crecimiento cero de las camas turísticas.

No se autorizarían nuevas camas turísticas en ningún caso. Se extendería la moratoria indefinidamente. Quedaría prohibida la concesión de autorizaciones previas para la construcción de establecimientos turísticos.

Gran Canaria renunciaría a las camas nuevas para proyectos excepcionales porque no serían necesarias para la isla y sólo suponen un medio para que grandes grupos económicos puedan continuar incrementando la oferta turística.

La prohibición de nuevas camas sería a largo plazo y sólo podría revisarse después de un amplio debate y con la aprobación de un nuevo Plan Territorial de Ordenación Turística.

2.- Renovación de la planta alojativa.

La renovación, además de estar basada en incentivos fiscales como la RIC y subvenciones, tendría su fundamento económico en que los empresarios turísticos, ante la imposibilidad de construir nuevos establecimientos, deberían orientar sus inversiones a la compra de los ya existentes y la inversión en su modernización.

3. Crecimiento de las camas de segunda residencia o alojamiento temporal no turístico.

El crecimiento residencial en esta alternativa debe estar muy limitado. La falta de interés en el sector turístico por la disminución de la demanda ha determinado un desplazamiento del interés empresarial hacia la promoción inmobiliaria con grandes proyectos residenciales. En este contexto se hace imprescindible, de un lado, mantener los límites del actual PIOT en relación con



los usos no estrictamente turísticos de las zonas turísticas y, de otra parte, limitar el ritmo de construcción anual a un 2% de la capacidad de cada Plan Parcial o sector turístico.

### **Valoración de esta alternativa.**

Desde nuestro punto de vista, los argumentos que se plantean justifican limitaciones al crecimiento pero no la ausencia total de crecimiento. En síntesis no compartimos este criterio por los siguientes motivos:

- El destino turístico requiere una cierta capacidad de renovación y de adaptación a los cambios en la demanda, que no siempre se pueden atender con renovaciones de lo ya construido. Por ejemplo, parece que existe un amplio consenso en que el nuevo desarrollo de Meloneras ha contribuido a mejorar la imagen de Gran Canaria o que algunos de los proyectos que contemplan campos de golf son bien valorados por los turistas. En nuestra opinión el modelo del cupo de camas excepcionales de las Directrices responde a esta necesidad pero resulta excesivamente complejo.
- La renovación no se está realizando con el volumen de inversión necesario con la actual política de la moratoria del crecimiento. Los empresarios no están adquiriendo complejos antiguos de forma significativa sino que están derivando la inversión a otros destinos. Dado el lastre que supone para Gran Canaria como destino turístico el alto número de complejos obsoleto, los incentivos para su renovación deben ser incrementados. Además, las nuevas camas turísticas ligadas a la renovación son más accesibles al inversor que las de carácter excepcional con lo que pueden construirse con más agilidad respondiendo a las nuevas demandas del mercado.
- Finalmente, no nos parece aconsejable establecer una limitación al ritmo de crecimiento del alojamiento temporal no turístico. De una parte su regulación sería muy compleja y, de otra, se introduce un grado de intervencionismo excesivo en la actividad económica sin beneficio aparente.



El Plan establece un límite total y debe ser la iniciativa privada la que decida en qué momento debe poner en el mercado estas camas que no van a ser utilizadas para establecimientos turísticos tradicionales y que, por lo tanto, no producen los perjuicios derivados del aumento de la oferta turística.

#### **E.- LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.**

El PTEOTI-GC considera que la alternativa seleccionada, es decir, **el modelo y propuestas que incorpora**, mantiene la coherencia con el marco al que debe servir. En primer lugar, desde un punto de vista “vertical”, con el marco legislativo formado fundamentalmente por las Directrices de Ordenación General y Turísticas. Desde un punto de vista “horizontal” con el PIO-GC al que complementa y modifica levemente respetando su filosofía, configuración y planteamiento. Así, las modificaciones que pueda suponer el PTEOTI-GC respecto del PIO-GC están supeditadas a su necesaria motivación y dirigidas a los mismos objetivos. Por último, desde un punto de vista “transversal”, esto es, con el contexto socioeconómico de la isla y las necesidades expresadas por sus agentes, públicos y privados, y por las decisiones políticas que se tomen para resolver los problemas y retos que tiene planteados la isla.

Todo ello partiendo de la base de que muchas de las propuestas del Plan no pueden ser en este momento más que meras recomendaciones a otros planificadores o al legislador. En cualquier caso, creemos que se trata de propuestas realistas, posibles y positivas que contribuirán al relanzamiento del sector turístico de la isla (y con ello del archipiélago) desde un punto de vista totalmente respetuoso con el medio natural frágil y fundamentalmente protegido con el que convivimos y queremos seguir conviviendo.

No obstante, el avance puede resultar de enorme interés para reflexionar sobre el modelo propuesto y sus alternativas ya que además éstas permiten numerosas combinaciones en función del enfoque que se dé a los temas que



aborda el Plan Territorial: se puede defender la necesidad de los incentivos a la renovación pero no los propuestos para los equipamientos, o que se sustituyan las camas previstas con carácter excepcional en las Directrices por las vinculadas a los grandes equipamientos. Este debate es especialmente interesante en un momento en que el Parlamento de Canarias está analizando si se prorroga la moratoria y, en caso de hacerlo, cómo se pueden mejorar las medidas adoptadas inicialmente.

## **E.1.- EL MODELO TURÍSTICO PROPUESTO.**

### **E.1.1.- IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS TURÍSTICAS.**

El modelo propuesto integra y concreta los objetivos enunciados por las Directrices y los desarrolla dentro del marco de acción del Plan Insular de Gran Canaria. No obstante, sin entrar en contradicción con las líneas generales del Plan, sí se cuestionan algunos de sus enfoques iniciales y en consecuencia, algunas de las medidas derivadas de éstos. El objetivo es utilizar este Plan territorial no sólo como un instrumento de ordenación, sino como una oportunidad más para seguir profundizando en el conocimiento de la realidad turística y sus posibles modos de organización dentro del contexto insular gran canario.

El Plan Insular de Gran Canaria organiza y limita la actividad turística en tres zonas diferenciadas, cada una de las cuales coincide con un ámbito diferenciado des del punto de vista geográfico y del clima. Las tres zonas se corresponden con los litorales del sur y el norte de la Isla, a las que hay que añadir las zonas de interior. A pesar de la previsible distribución homogénea de la actividad turística a lo largo y ancho del territorio insular, la realidad confirma que es la denominada Zona Litoral Sur donde se concentra la práctica totalidad del turismo organizado y la que conforma el modelo turístico actual.



La concentración de la mayor parte de la actividad turística en el extremo sur insular ha ido modificando en los treinta últimos años la organización territorial hasta llegar a una situación en que la prosperidad de las zonas turísticas del sur y sus inmediaciones contrasta con el índice muy inferior de crecimiento económico de las zonas del norte, lo que ha provocado importantes desplazamientos dentro de la isla, todo ello en un territorio de apenas 1.500 kilómetros cuadrados.

Si la concentración es una de las características del modelo turístico a escala territorial, la fragmentación es otra condición que lo define desde el punto de vista urbanístico. La configuración actual de los conglomerados turísticos del sur gran canario son el resultado de un desarrollo fragmentado, fruto de la sucesión en el tiempo de paquetes de suelo urbanizados sin articulación de mayor orden.

Hoy en día todos los agentes turísticos parecen coincidir en la necesidad de renovar estos paquetes edificados que ya no responden a las expectativas y demandas de los nuevos modos turísticos. La cuestión que se plantea este Plan territorial es si la renovación de estos enclaves consiste simplemente en la sustitución de sus productos ya obsoletos, o si por el contrario, como aquí se sostiene, hay que revisar sus modos de organización espacial, en otras palabras su modelo urbanístico. Si los productos y las piezas turísticas, según los define el Plan Insular, son denominaciones útiles a la hora de definir estos paquetes de suelo, todo parece indicar que aún nos falta por introducir una tercera categoría espacial que los conecte, aporte coherencia al entramado urbano y sea a su vez capaz de articular una oferta de ocio compleja y competitiva, que supere el tradicional centro comercial.

El modelo de organización territorial propuesto trata pues de corregir tanto la concentración de la actividad turística como la fragmentación de los enclaves que dominan el modelo turístico en la Isla de Gran Canaria. Estos



objetivos concretan para el caso de la Isla de Gran Canaria los objetivos genéricos de sostenibilidad y competitividad apuntados en la introducción de esta memoria.

Para la definición del modelo se ha optado por una metodología alternativa a la zonificación espacial, y nos hemos concentrado en una aproximación más funcional a la actividad turística. A un nivel muy básico, pero a nuestro entender operativo, la actividad turística se puede descomponer en dos tipos de actividades: la “residencia - descanso” y la “experiencia turística”. El modelo turístico que proponemos parte de manipular y organizar por separado cada una de estas componentes. El “alojamiento” sigue la distribución zonal que avanza el Plan Insular, al que se incorpora una zona turística diferenciada en el valle de la Aldea. Por el contrario, la “experiencia turística” se organiza por escalas, que van desde la más cercana, el hotel o el producto turístico en general, hasta la escala insular, y donde se incorporan nuevas formas de organización del ocio y disfrute del patrimonio insular: los Bulevares de Ocio (escala urbana), Equipamientos Turísticos Complementarios (escala territorial) y los Hitos Turísticos (escala insular).

### **La Zona Turística Litoral del Noroeste delimitada por el Plan Insular.**

Se sitúa en el sector norte de la Isla y comprende una superficie aproximada de 30,25 km<sup>2</sup> situada entre los términos municipales de Arucas, Moya, Santa María de Guía, Gáldar, Agaete y San Nicolás de Tolentino.

Los municipios incluidos disfrutaban de un relativo buen nivel de desarrollo, tanto en educación como en trabajo, por encima de la media canaria. La agricultura ocupa un puesto destacado en sus actividades, siendo rebasada por el sector terciario, más orientado a servir a la población residente y al turismo. Este último solo es de paso, ya que en estos municipios apenas existen plazas hoteleras y extrahoteleras.



La capacidad de desarrollar un modelo turístico basado en los recursos propios y desde las premisas del PIO-GC y las Directrices es posible por la riqueza de productos de la costa del Norte, por lo que el PTE 37 y el PTP 15, planeamientos de desarrollo del PIO-GC, pueden proponer y promover iniciativas de desarrollo turístico basadas en el aprovechamiento de los recursos naturales, paisaje, patrimonio etnográfico y el fomento del empleo dentro del objetivo general de desarrollo local y de la regeneración del producto y la imagen turística de Gran Canaria.

El ámbito de intervención del PTE 37 comprenderá la totalidad del suelo delimitado como Zona Turística Litoral del Noroeste en el Plano nº 4.1 de Ámbitos Turísticos Insulares contenido en la Sección 4, Tomo 1, del Volumen V del PIO/GC, a excepción del valle de La Aldea.

Dentro del modelo turístico del PIO-GC, la costa Noroeste se considera un espacio diferenciado en el que se pretende conseguir un nuevo producto turístico alejado del concepto del turismo organizado del Sur de isla. Este nuevo turismo debe tener una implantación excepcional, vinculada a la explotación sostenible de los recursos naturales propios de la comarca, de alta calidad y especialización y pequeño tamaño.

El objetivo perseguido es la revalorización de la imagen como destino cualificado y para el disfrute respetuoso de los valores naturales y de las oportunidades de estancia científica, deportiva, o de salud, estableciéndose para ello un procedimiento especial para la implantación de instalaciones aisladas, resorts semiurbanos o rurales fuera de las zonas delimitadas como destino turístico de características y gestión masiva del Sur de la isla.

### **Tipos de turismo especializado en la Costa Norte:**

Se distinguen los siguientes tipos de turismo en la Costa Norte:



- Cultural o de convenciones: Vinculado al patrimonio cultural! arqueológico, etnográfico, arquitectónico y artístico de la comarca del Noroeste de Gran Canaria.

- Deportivo: Relacionado con las actividades organizadas a partir de los recursos naturales de la zona: acuáticos, como el submarinismo, excursiones a motor, pesca en sus diferentes modalidades etc, o deportes como el vuelo en ala delta, parapente, senderismo, rutas ecuestres, etc.

Turismo de salud: Vinculado al aprovechamiento de las condiciones climáticas, el mar y las aguas mineromedicinales de la comarca.

### **Valle de la Aldea**

El tratamiento diferenciado del valle de La Aldea de la actual Zona Turística del Noroeste viene aconsejado por las cartas de clima que incluye el Plan Insular, según las cuales esta zona de la Isla es un ámbito climatológicamente diferenciado del resto de la zona Norte y más próximo al clima seco y cálido de las zonas del sur. Este buen clima hace del valle de La Aldea un lugar de alto potencial turístico y una posibilidad real de albergar turismo organizado en la zona norte de la Isla.

Por otra parte esta zona tiene el grave problema de una concentración excesiva de su actividad económica en el cultivo del tomate, que tiene un porvenir incierto como consecuencia del crecimiento de otros países productores, apoyados por la Comunidad Europea, como es el caso de Marruecos, y del abandono por la juventud de las tareas agrícolas, unido a la falta de alternativas en el municipio. Según datos de la Agencia de Extensión Agraria de La Aldea, el cultivo del tomate representa más del 90% de la superficie agrícola de La Aldea, pero se está produciendo una progresiva disminución de la superficie cultivada.



En La Aldea, todo el empleo productivo existente depende directa o indirectamente de la actividad agrícola y en especial del tomate. Por lo que el complemento de la actividad turística podría equilibrar la economía local y evitar el progresivo despoblamiento del área por la falta de perspectivas que se puede constatar en el estudio de población del anexo relativo a la capacidad de carga. Es especialmente significativo el consenso social y político que existe en el municipio en favor de su desarrollo turístico, como lo recoge el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 4 de Mayo de 2005 y la Corporación en el Pleno celebrado el mismo mes.

En este contexto, el PTEOTI-GC propone una nueva denominación para la Zona Litoral del Noroeste que al excluir de su delimitación el nuevo espacio de La Aldea pasa a llamarse la Zona Litoral del Norte. En consecuencia la Zona Turística Litoral del Sur pasa a denominarse Zona Turística Litoral del Suroeste.

### **Objetivos:**

La transformación del Valle de la Aldea en una Zona turística vinculada al Sur tiene un doble interés. Por un lado puede ayudar a complementar la oferta residencial que ya existe en el sur pero cualificada por unos niveles de excelencia e integración en el paisaje sin precedentes en toda la oferta alojativa de la Isla. Por otro lado, esta nueva Pieza Turística puede servir de modelo para las administraciones públicas y para los inversores, donde ensayar una nueva configuración del turismo organizado donde predominen los valores paisajísticos y agrícolas de la zona y que a su vez suponga una mejora de la imagen de la isla y un incremento de la oferta de ocio para los turistas que actualmente nos visitan y que con frecuencia se sienten atraídos por la idea de conocer la isla recorriendo toda su costa.

### **Estrategia:**



Además de la mejoras competitivas, la consolidación de esta nueva área turística aportaría una masa crítica de turistas muy próximos a la zona norte de la Isla, más los que los visitantes que tendrían que atravesarla. Este aumento de masa crítica de población turista más los flujos que ella generara constituye uno de los principales activos sobre los que recomponer el papel de gran equipamiento cultural, deportivo y paisajístico que aumente la actividad económica del norte de la Isla. Para ello se amplía la capacidad alojativa de 1.200 camas que el Plan Insular establece para esta zona, ya que el destino resultaría muy poco atractivo sin una suficiente oferta complementaria. Y eso sólo es posible si el volumen de plazas alojativas es suficiente para que pueda funcionar una oferta complementaria de grandes equipamientos a la que se uniese una oferta atractiva de restaurantes, comercial y deportivas. Estos aspectos que de por sí son importantes en cualquier zona turística, en La Aldea se hacen más necesarios dada la lejanía de otros núcleos con oferta de ocio.

Desde el punto de vista de la oferta alojativa, el modelo propuesto parte de la organización zonal prevista en el Plan Insular con los retoques ya avanzados: Zona Turística del Norte, Zona Turística del Litoral Suroeste y las Zonas de Interior. Además, se propone la nueva pieza turística que incorpora el valle de La Aldea como zona diferenciada de los parámetros previstos para la Zona Norte. La viabilidad de esta nueva zona dependerá de la finalización de la infraestructura viaria que conforma el futuro corredor litoral que unirá el barranco de Mogán con las Palmas de Gran Canaria y ésta con el pueblo de Agaete y el Valle de la Aldea.

#### **E. 1.1.2. CALIDAD DE LOS PRODUCTOS TURÍSTICOS.**

Uno de los objetivos de este Plan es obtener productos turísticos de calidad que conformen una oferta competitiva.

La calidad turística puede definirse como el conjunto de propiedades y características del producto, proceso, persona o servicio relacionado con el



turismo que satisfacen una necesidad o expectativa implícita o explícita. Por ello se considera la calidad como un concepto integral que afecta tanto a la actividad privada relacionada directamente con el uso alojativo como al resto de espacios en los que se inserta con aplicación de criterios de sostenibilidad ambiental que contribuyen de una manera decisiva a la viabilidad de la actividad.

Como resulta de su definición, son diversos los sectores implicados en el logro de dicho objetivo. Muchos de ellos, como la prestación del servicio por las personas, quedan fuera de la competencia de este plan. De los aspectos en los que sí es competente, se van a desarrollar con más precisión los que afectan directamente a los siguientes aspectos:

- La densidad de alojamiento.
- La reserva de suelo para equipamientos y dotaciones.
- La calidad de la urbanización y el producto turístico específico.

Uno de los aspectos que más condiciona la calidad del producto turístico es su entorno. El PTEOTI-GC establece criterios de calidad e integración paisajística, con determinaciones propias según la naturaleza del suelo: urbano, urbanizable o rústico.

### **La densidad de alojamiento:**

La densidad de alojamiento, es decir la relación entre el número de plazas alojativas y la superficie que ocupan, define claramente distintos productos. Evidentemente la densidad del alojamiento afecta directamente a la calidad.

Los criterios sobre densidad son diferentes para cada una de las tres zonas turísticas ya vistas: norte, suroeste e interior, debido a sus diferencias territoriales y la distinta proyección de la actividad turística en cada una de



ellas. La densidad alojativa depende pues de la importancia y potencialidad del sector turístico dentro de cada zona. Por otra parte, se diferencia entre densidad bruta, o medida de la capacidad máxima de alojamiento turístico *en las áreas de implantación de esta actividad de la zona turística, que por tanto afecta de manera general a amplias áreas a nivel insular*, y la densidad neta, referida a parcelas concretas. Estableciéndose por tanto dos escalas básicas para la aplicación del concepto de densidad, una a escala insular, y otra a escala urbana, de parcela.

- **Reservas de suelo para dotaciones y equipamientos.**

Este aspecto afecta directamente a los sectores de suelo urbanizable, tanto a los no ordenados como a los no sectorizados, así como a las piezas turísticas vinculadas al suelo rústico.

Asimismo se ha de diferenciar entre la reserva necesaria para dotaciones reglamentarias (escala de ciudad) y los equipamientos mínimos para establecimientos turísticos dentro de cada parcela (escala particular).

En el suelo urbano la reserva de superficie para equipamientos viene condicionada por el PIO-GC y la DOT.20. El PIO-GC establece la relación entre la cantidad y el carácter de las plazas alojativas con el equipamiento, mientras que las DOT amplían estas consideraciones a la necesidad de renovación como consecuencia de la antigüedad de los edificios.

En todo caso, dentro del marco de las DOT, las condiciones para el desarrollo de los equipamientos en suelo urbano están directamente vinculadas a la rehabilitación urbana y se desarrollarán en ese marco.

En el suelo urbanizable la reserva para dotaciones y equipamientos turísticos se rige por lo previsto en el TRLOTENAC, su normativa de desarrollo, el Decreto 10/2001, de 22 de enero que regula los estándares turísticos, supletoriamente el Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico en lo



referido al uso terciario, y lo dispuesto en el PIO-GC. A lo que hay que añadir criterios propios del PTEOTI-GC en dos sentidos:

- Ampliación y modificación de los criterios del marco normativo inicial, por ejemplo aumentar los requisitos mínimos en cuanto a cantidades previas.
- Y la consideración de nuevos criterios, ampliación de los requisitos mínimos en cuanto a cualidades, que el PTEOTI considera imprescindible para la obtención de un producto turístico de mayor calidad y competitividad.

En el suelo rústico la reserva de suelo para equipamientos depende de las condiciones del equipamiento turístico dentro de la parcela en la que se realiza la actividad turística, lo que se concreta de dos maneras: el turismo de naturaleza y los nuevos desarrollos propuestos en este tipo de suelo en el PTEOTI-GC a través de las Piezas Turísticas Nuevas, que se recoge bajo el epígrafe “Condiciones de desarrollo de las piezas turísticas en suelo rustico”.

### **Calidad: urbanización turística y producto.**

A continuación nos referimos a las condiciones de calidad asociadas directamente a la urbanización y producto turístico.

#### **Calidad de la urbanización turística.**

La calidad de la urbanización turística se relaciona directamente con el Reglamento de estándares turísticos, y las condiciones del art 215 del PIO-GC.

En este punto, depende de si se trata de piezas o productos ya existentes o nuevos. Por un lado tenemos la urbanización turística existente, asociada al suelo urbano y por otro, con los nuevos desarrollos turísticos, principalmente en suelo urbanizable y rústico.



Igual que en el caso de la reserva de suelo para dotaciones y equipamientos, la calidad de la urbanización turística en el suelo urbano depende directamente de la rehabilitación, por lo que el tema se planteará en ese apartado.

En el suelo urbanizable, las condiciones para la calidad de la urbanización dependen de las condiciones para la sectorización del suelo y en el rústico, del desarrollo de las Piezas Turísticas .

- **Calidad del producto e integración paisajística.**

La calidad del producto turístico depende de las condiciones que se consideran mínimos imprescindibles para el desarrollo de la edificación turística, tanto alojativa como de equipamientos.

Sin embargo la calidad de la construcción no agota la cuestión, que se extiende a la relación con el entorno. Por ejemplo, una edificación puede tener gran calidad constructiva y sin embargo, resultar una solución incorrecta para el concreto lugar donde se sitúa por formar, por ejemplo, una pantalla arquitectónica que deteriora visualmente el paisaje e impide la visión del mar. Es evidente que una solución edificatoria satisfactoria en una localización determinada puede resultar completamente equivocada en otra. Por lo tanto, la integración paisajística forma parte muy importante del concepto total de calidad.

El PTEOTI-GC se plantea, como punto de partida, algunas condiciones a tener en cuenta para la integración paisajística, que se reflejan en la normativa:

- Establecer criterios par la definición del planeamiento de desarrollo en suelo turístico similares al que implica un Estudio de Detalle.



- Establecer criterios detallados de regulación de la edificación en bloque en laderas, limitando las pendientes, las alturas y el volumen de la excavación.
- Regular la incidencia de las pantallas arquitectónicas en la costa en al menos un zona de influencia de 500 metros respecto al mar.

A continuación se establecen algunos de los aspectos que afectan directamente a la calidad final:

- Calidad de diseño.
- Utilización de materiales duraderos.
- Aislamiento y ahorro de energía.
- Ahorro de agua y su reutilización.
- Uso eficiente de energías convencionales.
- Implantación de energías renovables.
- Categorías mínimas de la actividad alojativa, hotelera y extrahotelera, según las definiciones del PIO-GC y la regulación turística vigente, en función de la localización.
- Porcentaje de la edificación extrahotelera en nuevos crecimientos (Piezas Turísticas Nuevas y en Proceso de Consolidación).
- Capacidades alojativas mínimas o máximas por tipologías.

Como el resto del documento y habida cuenta de la fase de Avance en la que nos encontramos la totalidad de las cuestiones planteadas deberán tener un reflejo normativo pudiéndose aumentar las consideraciones iniciales.



## **E.1.2.- RELACIÓN DE PLANES EXTINGUIDOS.**

### **E.1.2.1.1 Los cambios de clasificación y categorización operados por la Ley 19/2003 de Directrices y el Plan Insular de Gran Canaria.**

En primer lugar la Ley de Directrices obliga a plasmar la situación de partida real y actual del sector turístico en Gran Canaria desde un punto de vista territorial.

Por su parte, las Directrices, en su disposición adicional cuarta, imponen cambios de clasificación y/o categoría en determinadas circunstancias. La Ley encomendó a la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural la elaboración de un informe indicando los cambios resultantes y, de acuerdo con ello, la Viceconsejería de Ordenación Territorial publicó en el BOC de 15 de diciembre de 2003 la relación de los suelos que cambiaban de clase o categoría en cada isla.

Tras la información aportada por los particulares, el Gobierno de Canarias notificó a los Ayuntamientos la lista definitiva de planes parciales afectados con el siguiente resultado:

#### **1.- GALDAR.**

##### **SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

SAU 10.1 MIRADOR DEL NOROESTE-SARDINA.

##### **SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL**

SAU 10.2 MIRADOR DEL NOROESTE-SARDINA.

SAU 12 LA BOTIJA.

#### **2.- MOGÁN.**



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

POLÍGONO 13 EL PLATERO.

POLÍGONO 25 SECTOR 1 CORNISA.

POLÍGONO 27 SECTOR 2 LA CORNISA.

POLÍGONO 29 SECTOR 4 CORNISA.

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

POLÍGONO 7 EL MOLINO.

POLÍGONO 8 LOS NAVARROS.

POLÍGONO 14 MONTAÑA ALTA DE TAURO.

POLÍGONO 26 SECTOR GOLF.

**3.- SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA.**

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SECTOR ST4- TARAJALILLO-LILOLANDIA.

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL.

EL SALOBRE.

**4.- SAN NICOLÁS DE TOLENTINO.**

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

POLÍGONO 8 PLAYA DE LA ALDEA.

**5.- SANTA MARÍA DE GUÍA.**



## SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SECTOR 15.

SECTOR 15 BIS.

Por otra parte la disposición adicional segunda del PIO-GC reclasificó parcialmente los polígonos 32- Taurito II de las NNSS Mogán y APTV/Costa Taurito como suelos rústicos por resultar disconformes con la Zonificación, Régimen de Usos y/o las determinaciones de la Sección 31 – Turismo de su articulado, así como con los Planos de Ordenación Estructural del Volumen V.

El PTEOT-GC, como no puede ser de otra manera, parte de dichos cambios de clasificación y/o categoría a la hora de concretar el modelo turístico de la isla ya avanzado por el PIO-GC.

De otro lado, según la propia disposición adicional cuarta de la Ley, el PTEOT-GC puede preservar del proceso urbanizador todos o parte de los suelos que cambian de clasificación o categoría, pudiendo habilitar a los Planes Generales para que, siempre que lo justifiquen, “rescaten” las clases y categorías de suelo a que se refiere la propia disposición.

En alguno de los casos señalados, el PTEOT-GC regula directamente los suelos en la medida que se consideran decisivos para el desarrollo del modelo turístico ya que ciertos ajustes del modelo turístico insular dependen de algunos de esos suelos que se considera necesario reorientar.

### **E.1.2.2.- Relación de planes parciales extinguidos por inejecución en aplicación de la Ley 6/2001.**

La disposición transitoria cuarta de la Ley 19/2003 de Directrices establece que Los Planes Territoriales Especiales que se formulen por primera vez deberán contener, entre otras cosas, la relación de Planes Parciales



extinguidos por inejecución, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias.

La disposición adicional segunda de la Ley 6/2001 y la transitoria cuarta de la Ley 19/2003 de Directrices tienen el mismo objeto: operar cambios de clasificación o categoría en suelos cuyos propietarios han incumplido sus deberes urbanísticos. La diferencia es que la segunda prevé un procedimiento para su puesta de manifiesto, lo que no hacía la primera.

Por lo tanto, es la disposición adicional cuarta de la Ley 19/2003 la que establece los planes parciales que a la entrada en vigor de la misma habían incumplido sus deberes urbanísticos. Por tanto, los cambios de clasificación de los planes parciales a que se refiere la Ley 6/2001 se encuentran en alguna de las siguientes situaciones: o bien ya han pasado a formar parte de los Planes Generales de los municipios correspondientes o bien, si no se hizo así, se encontrarán incluidos en la lista a que nos venimos refiriendo.

#### **E.1.2.3.- Caducidad automática de autorizaciones turísticas previas y licencias urbanísticas. Prórroga de licencias urbanísticas y su concertación.**

Además de lo expuesto, el necesario rigor en la elaboración del PTEOT-GC requiere conocer qué licencias y autorizaciones se encuentran vigentes y cuáles no.

Las disposiciones adicionales quinta y sexta de la Ley, en combinación con el apartado 2 de la transitoria primera, establecen una serie de caducidades automáticas de autorizaciones previas, licencias urbanísticas, proyectos de urbanización (D.A. 5ª y 6ª) así como de los procedimientos en marcha para el otorgamiento de todas ellas (D.T. 1ª.2) siempre que su destino sea el alojativo turístico. Sin embargo, fórmulas subjetivas empleadas en la



propia Ley como por ejemplo la introducción del matiz “por causa imputable al promotor” deja poco claro el número total de autorizaciones y licencias que hoy pueden estar en vigor.

Si a todo ello le añadimos la posibilidad que se ofrecía en la disposición transitoria 5ª para la prórroga de licencias y su concertación temporal, resulta absolutamente necesario examinar con los Ayuntamientos las licencias y autorizaciones vigentes que realmente se pueden poner en el mercado turístico a corto o medio plazo. Solo con esa información conoceremos verdaderamente la situación real actual con la que empezar a trabajar.

Durante el proceso de gestación del PTEOT-GC se ha realizado ese estudio con los dos ayuntamientos turísticos por excelencia de la isla, San Bartolomé de Tirajana (6.305) y Mogán (9.235), arrojando un total de 15.540 plazas alojativas turísticas potenciales.

En cualquier caso cuando el PTEOT-GC se refiere a plazas alojativas o camas potenciales las califica de aproximadas u orientativas, ya que este instrumento no puede pronunciarse sobre la validez y vigencia de las autorizaciones previas y licencias, que es competencia de los Ayuntamientos y, en su caso, de los Tribunales de Justicia. La indeterminación de algunos aspectos de la definición legal ha motivado que en algunos casos los Ayuntamientos hayan iniciado expedientes de caducidad de licencias y en otros no, no pudiendo en este momento preverse qué porcentaje de estas camas serán finalmente construidas.

En conclusión, el PTEOT-GC ha tenido en cuenta el número ya citado de camas con licencia que se podrán construir en los próximos años a los efectos del cálculo de la capacidad de carga, pero no para las propuestas de crecimiento futuro que se exponen a lo largo de este documento. Para el PTEOT-GC deben considerarse como plazas alojativas potencialmente edificables a todos los efectos.



### **E.1.3.- CRITERIOS PARA LA RECATEGORIZACIÓN DE SUELO URBANIZABLE TURÍSTICO.**

La posibilidad de crecimiento del nuevo suelo urbanizable turístico dentro del modelo territorial queda limitada por las Directrices (D.O.T. 7.2.a). Por lo tanto, las condiciones que afectan a la reclasificación de nuevo suelo turístico que prevé el PIO-GC en los artículos 109 y 110 de las Normas Específicas quedan sin efecto como consecuencia de la adaptación del mismo a la Ley 19/2003.

Sin embargo, y como se detallará más adelante, la DA 1ª 3.1.c establece que los Planes Territoriales Especiales de Ordenación Turística contendrán los criterios para la reclasificación y recalificación por el planeamiento general de los sectores y ámbitos de suelo con destino turístico así como para la sectorización de suelo urbanizable no sectorizado con destino turístico y para la revisión del planeamiento de desarrollo.

El apartado 5.a) del PIO-GC señala que no podrá sectorizarse nuevo suelo turístico hasta tanto no se haya iniciado la reconversión de las principales piezas territoriales turísticas consolidadas que hayan alcanzado la densidad bruta de 120 plazas/ha. El PTEOT-GC tiene entre sus objetivos más ambiciosos la introducción de medidas que contribuyan a la renovación de la planta hotelera, sin perjuicio de lo cual entendemos que ese objetivo no debe entorpecer otro no menos importante, cual es el de dotar a la isla de una oferta de equipamiento complementario de entidad y calidad, si es que, por cualquier razón, la consecución de éste último pudiera producirse antes. .

El punto de partida de los suelos turísticos de la isla lo configuran tanto el planeamiento general vigente de cada municipio como la aplicación de la disposición adicional cuarta. De esta manera nos podemos encontrar con los siguientes tipos de suelos urbanizables no sectorizados:



1º.- Suelos urbanizables no sectorizados que dejan de tener uso turístico. Sobre estos suelos el PTEOTI no va a establecer condiciones de sectorización.

El PTEOT-GC recoge, bien en su literatura, bien en sus planos, varios suelos urbanizables no sectorizados. Sin embargo, sólo desarrolla criterios de sectorización para los turísticos por ser los únicos sobre los que tiene competencia. El PTEOT-GC no entra, por no ser su cometido, en los criterios de sectorización de los suelos urbanizables no sectorizados residenciales dentro de las zonas turísticas litorales. Y no lo hace porque aunque debe identificarlos para evitar tensiones entre ambos usos que podrían distorsionar el futuro del destino en su conjunto, no puede entrar a condicionar el desarrollo concreto de los mismos.

2º.- Suelos urbanizables no sectorizados que mantienen el uso turístico y sobre los que se establecen condiciones de sectorización.

Como hemos visto el PTEOTI limita la posibilidad de crecimiento turístico a las Piezas Turísticas Nuevas, bien en suelo rústico o urbanizable no sectorizado, manteniendo en el caso de las situadas en el suelo rústico esta categoría de suelo incluso tras su posterior desarrollo, y posibilitando, en el caso del urbanizable no sectorizado, su evolución hasta suelo urbano. Dentro de este grupo tenemos las siguientes Piezas Turísticas Nuevas:

- PN-2-SB Pieza Turística Nueva 2-SB, Tarajalillo Lilolandia.
- PN-3-SB Pieza Turística Nueva 3-SB, Caserío de la Media Fanega.
- PN-1-M Pieza Turística Nueva 1-M, Cueva del Canario.

Ante la no proliferación de nuevos sectores de suelo urbanizable, el PTEOTI orienta directamente los criterios sobre los mismos a aspectos relacionados con las condiciones para la recategorización, es decir aquellas



que afectan al paso de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado.

Los criterios se dirigen a asegurar la condición estratégica de las Piezas Nuevas, la diversificación de la oferta turística y, en especial la condición de equipamiento turístico con relevancia insular, así como a asegurar la calidad de los espacios y respeto al medio en que se insertan.

Coherentemente con lo expuesto y más concretamente con la condición estratégica de equipamiento y relevancia insular, la sectorización de suelos urbanizables no sectorizados implicará atribuir a la nueva oferta la condición de equipamiento complementario, que incluye toda categoría capaz de albergar diferentes usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiere construcciones e instalaciones de uso abierto al público en general o de utilidad comunitaria, que pueden ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privada y que implican aprovechamiento lucrativo.

Los criterios generales que orientan la sectorización se vinculan a los siguientes aspectos:

- Oferta de actividades a realizar en el sector, constituida por el equipamiento turístico que da pie al uso del sector, definido en la DOT 14, y demás actividades de esparcimiento y ocio.
- Relación con los recursos naturales, paisajísticos y sociales tanto del sector como de su entorno.
- Oferta alojativa a desarrollar, en el caso de ser permitida dentro de las determinaciones específicas del sector en la correspondiente ficha de Pieza Turística.



- Servicios asociados, públicos y privados, destinados a satisfacer las necesidades del usuario turístico relativas al transporte, seguridad y vigilancia ambiental.
- Elementos cualificadores para la implantación de la oferta.

Estos criterios generales están desarrollados en la normativa del PTEOTI y son de obligado cumplimiento para la totalidad de los suelos urbanizables turísticos en su paso de no sectorizado a sectorizado y a los que habrá que añadir las condiciones específicas indicadas para cada sector en la ficha de la Pieza Turística correspondiente.

## **E.2.- LIMITES.**

### **E.2.1.- EL ALOJAMIENTO RESIDENCIAL PERMANENTE EN ZONAS TURÍSTICAS. DIFERENCIA FUNDAMENTAL CON EL PRODUCTO TURÍSTICO DENOMINADO “ALOJAMIENTO TEMPORAL NO TURÍSTICO”.**

El ordenamiento actual y en especial el espíritu del PIO-GC, señala una tendencia a proteger del uso residencial permanente todo aquel suelo susceptible de tener un “valor turístico” por su entorno, localización, clima y accesibilidad, penalizando de manera clara el uso residencial permanente en estos lugares.

Sin embargo, el PIO-GC también considera que no sólo son turistas los que utilizan los productos turísticos durante un corto periodo de tiempo, ya que el espacio turístico lo constituye el destinado a alojar y organizar el ocio de una población de estancia temporal. Por lo tanto el PIO-GC distingue entre residencia permanente y alojamiento temporal no turístico.



Pero lo cierto es que, a pesar de los deseos expresados en la normativa, la situación es muy distinta tanto en la actualidad como en la perspectiva a medio plazo.

Además, esta situación es bien conocida en zonas como Las Canteras, en Las Palmas de Gran Canaria, donde el uso turístico es en la actualidad anecdótico, habiendo quedado atrás etapas de esplendor y posterior abandono y degradación. Tras una costosa y lenta recuperación por el boom inmobiliario residencial, se ha convertido en la zona más cara de la isla y sin embargo no se puede ni vislumbrar un resurgir turístico.

En la actualidad, este fenómeno de reconversión en residencial permanente se empieza a hacer realidad en zonas como San Agustín y Arguineguín, donde se constata la existencia de reductos turísticos en medio de enclaves residenciales. Y la tendencia se va extendiendo a Playa del Inglés, Puerto Rico, Campo Internacional, etc.

Los principales factores que determinan el cambio de uso de turístico a residencial permanente en las zonas turísticas y que son comunes a otros destinos turísticos de España, son:

1º) Concentración de la oferta turística en zonas de atractivo natural como playas.

2º) Tendencia a la generación de sobreoferta y a la homogenización de los productos. Pérdida del atractivo natural original por el exceso de concentración turística o masificación.

3º) Descenso de la demanda y consecuente pérdida de rentabilidad para el propietario.

4º) Existencia de demanda de viviendas en estas zonas de atractivo especial con escasez de oferta residencial.



5º) Cambio del modelo de negocio sobre un mismo inmueble: de la explotación al alquiler, con ventajas inmediatas como la eliminación del personal, ingresos fijos, dinero negro, etc.

Sus consecuencias negativas son:

1º) Problemas de convivencia en la zona por usos mixtos y degradación paulatina del entorno.

2º) Pérdida continua del atractivo del destino a nivel turístico. Exclusión de las redes comercializadoras.

3º) Imposibilidad de regenerar el ámbito turístico una vez consolidado el uso residencial.

Estos factores se agravan en Gran Canaria por diversos fenómenos paralelos que también deben ser tenidos en cuenta:

- Atomización de la propiedad.
- Inmuebles susceptibles de fácil transformación a uso residencial: alojamientos extrahoteleros.
- Falta de regulación específica: permisividad de empadronamiento.
- Falta de oferta residencial en zonas atractivas o cercanas a los emplazamientos turísticos.

El hecho indiscutible es que todos estos aspectos están presentes en las principales zonas turísticas y se extienden rápidamente a los núcleos de oferta extrahotelera por su versatilidad de uso. A las zonas del sur de la isla anteriormente mencionadas se añade incluso algún caso en la zona de Meloneras por la presión de la demanda residencial.



Para entender este fenómeno es preciso conocer su principal causante: La demanda. Ésta se divide en dos grupos según su finalidad residencial:

- Alojamiento temporal no turístico, vacacional o de ocio.
- Residencia permanente, especialmente demandada por trabajadores de la zona.

Mientras que la primera tiene fuertes vínculos con el producto turístico tradicional e incluso puede formularse como una variante de los usos del suelo que puede aportar valor a la diversidad de oferta de un destino turístico, la segunda es incompatible con el uso turístico por la disparidad de intereses y necesidades de los usuarios. En principio, ni una ni otra son bien vistas cuando se planifica el territorio, mezclándolas en muchos casos, por lo que se las excluye o penaliza para alejarlas de los centros turísticos. Pero no por ello desaparecen, sino que se introducen por puertas laterales debido a la fuerte presión económica que ejercen.

Para evitar este proceso, el PTEOT-GC propone las siguientes medidas:

- Consolidar el alojamiento temporal no turístico como un producto turístico que convive con el uso turístico en sentido estricto por la similar razón de ser y los hábitos de los que los ocupan. Dicha compatibilidad podrá darse exclusivamente para los suelos urbanizables (sectorizados o no sectorizados turísticos) total o parcialmente ejecutados que no hayan pasado a ser suelo urbano de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 b) del Decreto Legislativo 1/2000 canario. Además, los propietarios de suelos parcialmente ejecutados que quieran desarrollar el producto alojamiento temporal no turístico deberán contener en el sector original un área libre con equipamiento insular.



- Aumento de la tolerancia de este uso hasta un 50% de la edificabilidad del sector. Ello supone una modificación expresa del artículo 208.9 del PIO-GC. No obstante, los desarrollos que pretendan implantar la compatibilidad de ambos productos deberán revisar previamente a la ejecución, el correspondiente planeamiento de desarrollo que en todo caso deberá respetar las siguientes condiciones de revisión:
  - o Deberán separarse en parcelas diferentes de uso exclusivo .
  - o Las condiciones mínimas de calidad edificatoria y de densidad del alojamiento temporal no turístico no serán inferiores a las establecidas para el uso turístico.
  - o En su ubicación, se primará al alojamiento turístico sobre el no turístico, quedando éste último excluido de la franja litoral comprendida en los 500 m de la línea de costa.
  - o Siempre que sea posible, el alojamiento temporal no turístico se situará colindante con áreas de uso similar o residencial.
  - o La licencia urbanística para el alojamiento temporal no turístico se condiciona a la obtención de una autorización previa del Cabildo de Gran Canaria, que verificará el cumplimiento de los límites de tal uso marcados por el PIO-GC. Lo mismo se aplicará a las licencias de obras para la conversión de planta turística en alojamiento temporal no turístico.
  - o Se modifica la tipología del alojamiento temporal no turístico. Ello supone una modificación expresa del artículo 208.9 del PIO-GC en la medida que ya no se exige de modo exclusivo la tipología vivienda unifamiliar aislada.



Por lo que respecta al uso residencial permanente en las zonas turísticas (completamente diferente con el alojamiento temporal no turístico), la nueva planta alojativa será exclusivamente hotelera, lo que dificultará la conversión de estos edificios en uso residencial permanente.

Sin embargo, se definen algunas zonas próximas a la costa para uso residencial permanente como Sonnenland.

Se recomiendan medidas tales como impedir el empadronamiento en áreas turísticas o el otorgamiento de escrituras de división horizontal en edificios destinados a explotación turística. También se recomienda la creación de suficiente suelo residencial de calidad junto a los núcleos urbanos residenciales para que los trabajadores puedan disfrutar de viviendas dignas en un entorno atractivo y con servicios públicos.

Pero en cualquier caso la medida más eficaz será la rehabilitación y renovación del sector que lo vuelva a hacer más rentable que la venta o alquiler de viviendas.

Por último, el PTEOTI-GC prevé la ejecución de grandes equipamientos tanto en suelo urbanizable como en rústico, que serán considerados de interés general para la isla. Con el fin de garantizar su viabilidad, a los correspondientes suelos se asocian aprovechamientos urbanísticos. Pues bien, cuando los grandes equipamientos se ubican en suelo urbanizable, la implantación del producto alojamiento temporal no turístico seguirá las pautas que se han indicado anteriormente. Por el contrario, cuando los grandes equipamientos vayan a implantarse en suelo rústico el desarrollo deberá tramitarse como actuación de interés general de carácter turístico y podrá coexistir el producto turístico con el alojamiento temporal no turístico (directriz 10)



## **E.2.2.- RITMOS DE CRECIMIENTO.**

El modelo propuesto por este Plan pone el énfasis en asociar el crecimiento de las camas turísticas con beneficios que repercutan en el conjunto de la isla que en una mera limitación cuantitativa del crecimiento. Además, en el caso de Gran Canaria y a diferencia de otras islas, el crecimiento de los últimos años no ha sido tan elevado y se ha compensado con la desaparición de camas del mercado, lo que ha dado lugar a una reducción neta en la oferta turística de la isla y a una pérdida de posición en el conjunto del archipiélago tanto por el número de camas como por el de turistas que nos visitan. Sin embargo y siguiendo el modelo de las Directrices, es imprescindible establecer unos topes máximos al crecimiento para evitar que un cambio brusco en el mercado provoque una construcción desmedida de nuevas camas.

Dado el estado de elaboración de otros Planes Territoriales Especiales Turísticos, actualmente no se conoce la propuesta definitiva oficial de los demás Cabildos. No obstante, parece que se inclinan por un límite de crecimiento del 2% anual. En nuestro modelo la propuesta es más compleja y define diferentes cadencias según el tipo de camas turísticas que se creen y los beneficios que reporten para la isla.

### **1.- Camas asociadas a proyectos de interés general.**

En el primer trienio se fijaron 3.600 camas por año para las islas llamadas de crecimiento cero y, a nuestro juicio, estas camas, que permiten una cierta discrecionalidad a las Administraciones, se deben mantener para apoyar proyectos de especial interés cuya ubicación no puede prever el planeamiento ya que existen multitud de posibilidades, sin que veamos ningún motivo para limitarlos territorialmente. La Administración tiene la posibilidad de apreciar con suficiente libertad la concurrencia del interés general y, en caso de



concurrir, no vemos razón para que su desarrollo no se pueda hacer en uno u otro suelo de las zonas turísticas.

## **2. Camas asociadas a grandes equipamientos.**

Consideramos que el desarrollo de los grandes equipamientos superará el primer trienio de aplicación de este plan. Considerando que en nuestra propuesta las camas sólo se podrán conceder cuando se acredite un avanzado grado de ejecución del equipamiento, normalmente se empezarán a construir, en su caso, a partir del cuarto año de desarrollo del PTEOTI-GC.

La periodificación de estas camas será de un 50% en el segundo trienio y el resto en el tercero.

Como se verá más adelante queda excluido de la periodificación el equipamiento de La Aldea y las camas a él asociadas.

## **3.- Camas asociadas a la renovación de la planta alojativa.**

Dado que el modelo de las Directrices apoya decididamente la renovación y que en Gran Canaria ésta es una necesidad imperiosa, no consideramos conveniente establecer límites temporales a la concesión de camas para estimularla. De todas formas y dado que estas camas no se podrán registrar hasta que la renovación de los complejos esté concluida, tampoco es previsible que pueda construirse nueva planta alojativa ligada a este incentivo hasta tanto transcurra el primer trienio.

## **4.- La Aldea.**

El PIOT consideró el interés que podría tener para este municipio el desarrollo turístico y previó la posibilidad de construir en él un número limitado de camas. Este PTEOT-GC apoya ese modelo y lo potencia asociándole equipamiento y aumentando el número de camas previstas. La distancia y otras dificultades objetivas hacen desaconsejable condicionar una eventual iniciativa



empresarial en la zona por lo que no debe estar sujeta a periodificación. En cualquier caso, el desarrollo de estas infraestructuras básicas hacen muy difícil que los establecimientos turísticos puedan construirse y entrar en funcionamiento antes de que transcurran los dos primeros trienios desde la aprobación de este PTEOT-GC por lo que en nuestra previsión de crecimiento lo incluimos en el segundo y tercer trienio.

#### **5.- Criterios para el cómputo de las camas asociadas a la periodificación.**

Algunos planes insulares han optado por penalizar con la pérdida del derecho a construir la no ejecución de las camas previstas para un determinado periodo. Las propias Directrices no son claras en cuanto a las que estaban previstas para proyectos de interés general. Esto ha dado lugar a que se pidan autorizaciones previas y que incluso se hayan construido hoteles sólo por temor a la pérdida de derechos urbanísticos. Nuestro criterio es flexibilizar la posibilidad de construir camas en caso de aplazamientos, por lo que si en un periodo determinado no se consumen, se acumularían en el siguiente.

#### **6.- Horizonte temporal de la periodificación.**

La sostenibilidad del modelo y la propia crisis turística hacen necesario establecer una periodificación a largo plazo. No obstante, dados los cambios que se producen en el sector y que, en gran medida, esta periodificación va a ser objeto de negociación cada tres años por Gobierno, Cabildos y sector turístico, consideramos que no es aconsejable establecer un horizonte temporal superior a **doce años**. Por lo tanto se prevé el crecimiento en **tres** trienios.



	1 trienio 2007/2009	2 trienio 2010/2012	3 trienio 2013/2015	A partir del 3 trienio
<b>Camas de interés general</b>	1.200 <sup>1</sup>	1.200 <sup>1</sup>	1.200 <sup>1</sup>	
<b>Camas asociadas a grandes equipamientos</b>		4.171	4.171	4171
<b>Camas asociadas a la renovación</b>		2.000	2.000	3.650
<b>Camas en la Aldea de San Nicolás</b>		900	900	
<b>TOTALES</b>	<b>1.200</b>	<b>8.271</b>	<b>8.271</b>	<b>7.821</b>

### **E.2.3.- CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS PIEZAS TURÍSTICAS EN SUELO RÚSTICO.**

La DOT 10 establece las condiciones para la ordenación de las actuaciones de interés general en suelo rústico, expresando el carácter excepcional de la implantación del uso turístico en ese suelo, condicionado, entre otras cosas, a la falta de disponibilidad de suelo urbanizable clasificado con destino turístico susceptible de albergar el equipamiento de que se trate.

Como hemos visto, estas actuaciones quedan reducidas a las llamadas Piezas Turísticas Nuevas. Dado que en suelo urbanizable el crecimiento queda restringido a los sectores existentes, el suelo rústico cobra especial importancia dentro de la ordenación turística.

---

<sup>1</sup> Estimación de las camas que se podría establecer en Gran Canaria en los próximos trienios dentro de la previsión inicial de 3.600



Otra de las condiciones implícitas que derivan de la DOT 10. 2.a es la tramitación y carácter de las actuaciones en suelo rústico. Las actuaciones que implican alojamiento se planificarán y tramitarán como actuaciones de interés general con carácter turístico, mientras que las que no lo conllevan no están sujetas a esa condición.

Sin embargo, con independencia de esa circunstancia, todas las Piezas Turísticas Nuevas llevan inherente el interés general, de lo que deriva que su planificación y tramitación debe realizarse a través de Proyectos de Actuación y, en concordancia con el art 67.4 del TRLOTcENc sólo podrán implantarse en suelo rústico de protección territorial, por lo que los planes generales de los municipios afectados por piezas turísticas deberán plantearse la posibilidad o no del cambio de categoría del suelo para permitir los nuevos usos.

Los aspectos a valorar en la ordenación general de las Piezas Turísticas Nuevas en suelo rústico son:

- Su contribución a la diversificación y especialización de la oferta turística de la isla.
- Su contribución a realzar el valor de los recursos naturales y paisajísticos.
- Su contribución al crecimiento y diversificación de la economía en la zona o en la isla.

En relación a la idoneidad del suelo serán aspectos a valorar:

- Capacidad de los suelos rústicos en los que se prevén las Piezas Turísticas Nuevas de constituir suelos rústicos de protección territorial.
- Justificación, en su caso, de la necesidad de aislamiento del núcleo urbano por las características de la actividad a realizar.



- Capacidad de autonomía de la actividad propuesta.
- Capacidad de integración en el entorno natural o paisajístico.
- Previsión de infraestructuras de acceso, bien a través del aprovechamiento y mejora de las existentes, bien porque ya estén previstas en los instrumentos de planeamiento aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del presente plan.

El marco general de desarrollo de las Piezas Turísticas en el suelo rústico quedará reflejado en la Normativa del Plan, mientras que los aspectos específicos de desarrollo de cada una de ellas figurará en la ficha de la Pieza Turística correspondiente.

#### **E.2.4.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL RESTANTE SUELO RÚSTICO.**

La ordenación turística del resto del suelo rústico, fuera de las Piezas Turísticas Nuevas , tanto dentro de la ZTLISO como la ZLTN , queda limitada a las condiciones de desarrollo del turismo de naturaleza.

El PETOTI-GC entiende por tal la forma de turismo ligada al disfrute de la naturaleza basado en la contemplación y aprendizaje en áreas protegidas. Por tanto, si dentro de la trama urbana se requiere la integración paisajística como condición fundamental, en el caso del turismo de naturaleza resulta absolutamente ineludible la perfecta integración de los elementos que le sirvan de soporte.

Por lo tanto, para poder desarrollar este tipo de turismo deben tenerse en cuenta limitaciones de aspectos que puedan afectar negativamente al disfrute y contemplación de la naturaleza como por ejemplo proximidad a fuentes de ruidos o vertederos.



En el restante suelo rústico, dentro de las ZTI el ámbito territorial de implantación de la actividad turística y su regulación se regirá por lo dispuesto en el PIO-GC y sus planes de desarrollo.

### **E.3.- RENOVACIÓN Y REHABILITACIÓN.**

#### **E.3.1.- MARCO GENERAL INTRODUCTORIO.**

Para las Directrices de Ordenación del Turismo (apartado III: Descripción y justificación de su Memoria) y según el análisis crítico ya visto, la renovación de la planta existente es el objetivo prioritario en materia de alojamiento turístico por así exigirlo la competitividad, la rentabilidad, la diversificación y la cualificación de la oferta.

Ya hemos visto que tanto las Directrices como el PTEOT-GC coinciden absolutamente en que una buena parte de la planta alojativa de Gran Canaria está obsoleta, lo que no es compatible con un destino turístico competitivo. El objetivo prioritario es, claramente, renovar esta planta alojativa aumentando su calidad y acompañarla con una adecuada y coherente rehabilitación urbana. Para ello, las directrices 18 a 23 avanzan la estrategia de intervención diseñada por el Gobierno de Canarias.

Por su parte, el anexo de la normativa de las propias directrices turísticas considera áreas de rehabilitación urbana, a efectos de la declaración de áreas a rehabilitar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación al menos, en Gran Canaria, a los núcleos de San Agustín y Playa del Inglés.

En efecto, estos son dos de los núcleos con la planta alojativa más antigua de la isla y su problemática no es reciente. Por ello, el PIO-GC ya establece un Plan Territorial Parcial (PTP8) denominado regeneración y



estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, actualmente en redacción. Por su parte, el Gobierno de Canarias está redactando las bases de un concurso para la realización de un estudio de San Agustín. Todo ello además de tener en cuenta las competencias en materia de ordenación urbanística, evidentemente también del suelo urbano consolidado, que mantienen los Ayuntamientos.

Igualmente, y aunque no se aluda a ellas en el anexo de las Directrices, hay otras zonas turísticas de la isla en otros municipios, fundamentalmente Mogán, cuyo nivel de obsolescencia está contribuyendo a deteriorar la imagen del destino turístico del municipio en particular y de la isla en general. Nos referimos, por ejemplo, a áreas como Puerto Rico, Arguineguín o Los Caideros en Mogán.

Con todos esos antecedentes, el objetivo del PTEOT-GC, de acuerdo con las competencias que le da la Ley de Directrices es, a partir de las determinaciones turísticas del Plan Insular y los estudios existentes, fijar una estrategia eficaz de renovación y rehabilitación.

A estos efectos, y siguiendo las Directrices, entendemos que el proceso no debe llevarse a cabo de manera anárquica, aislada o meramente teórica, sino que la rehabilitación y renovación edificatoria debe orientar y construir precisamente el nuevo modelo de ciudad turística que queremos.

Y aun cuando el PTEOT-GC, por su posición en el sistema de planeamiento, no puede resolver todos los retos que plantean esas actuaciones, sí puede trazar un modelo de ciudad turística a partir de un estudio de campo crítico y realista, necesariamente previo a la implantación de cualquier medida que pretenda ser eficaz.

Como también se ha dicho ya, se ha comprobado que las medidas propuestas en el Capítulo III de las Directrices para la renovación edificatoria y



rehabilitación urbana han resultado insuficientes para proceder a una renovación masiva y eficaz.

Estas operaciones han de darse, esencialmente, en suelo urbano consolidado. El TRLOTyENC describe los derechos y deberes de los propietarios en esa clase y categoría de suelo y ofrece ciertos instrumentos de intervención pública sobre el mismo. Sin embargo, y como es sabido, las posibilidades de intervención en suelo urbano consolidado son más limitadas que en otros tipos de suelo porque su misma existencia supone la culminación del cumplimiento de una serie de deberes urbanísticos y la consiguiente adquisición o patrimonialización del aprovechamiento urbanístico.

Por tanto la renovación edificatoria y la rehabilitación en suelo urbano consolidado requiere soluciones imaginativas e incentivos urbanísticos, económicos o fiscales, que hagan rentable la operación para el propietario o promotor de la renovación.

En el Estudio Económico Financiero del PTEOT-GC y sus anexos consta un estudio en el que se han examinado tres modelos de renovación para tres tipos de complejo turístico que han revelado lo que decimos, que los incentivos actuales son claramente insuficientes.

Sin embargo, sube la rentabilidad y, por tanto, aumentan las posibilidades de renovación cuando se incentiva la inversión, por ejemplo, permitiendo la materialización de la Reserva de Inversiones en Canarias (RIC), subvención de incentivos o aumento de unidades alojativas.

El PTEOT-GC apuesta por la combinación de todos los instrumentos para la consecución del objetivo propuesto sin renunciar, en determinados casos y Zonas, a un aumento realista de cierto número de camas con el objetivo exclusivo de la renovación edificatoria. Esta cuestión ya quedó



planteada en las Directrices considerando el equipo redactor del PTEOT-GC que debe desarrollarse mediante medidas eficaces.

### **E.3.2.- EL REGISTRO DE CAMAS TURÍSTICAS.**

Uno de los aspectos que sorprende en la lectura del modelo de las directrices es que, habiendo optado claramente por la creación de un incentivo basado en la permuta o transferencia de camas, no se establezca la forma de hacerlo efectivo. Para ello el PTEOT-GC propone la creación de un registro de plazas alojativas o camas a gestionar por la oficina de renovación del Patronato de Turismo de Gran Canaria, donde podrán inscribirse las operaciones que supongan transferencia de plazas turísticas en las modalidades y con los procedimientos previstos en el propio PTEOTI-GC y/o sus planes de desarrollo.

Este registro constituirá un instrumento ágil de gestión que facilitará y podrá hacer efectivas la rehabilitación urbana y la renovación edificatoria, puesto que las camas inscritas en el registro entran a formar parte del tráfico jurídico para que con el resultado económico de dicho incentivo se proceda a la efectiva renovación.

Pensemos en los casos en que el titular de una explotación turística que puede ser objeto de renovación edificatoria o sustituida por equipamiento o dotaciones no siempre es propietario de otro suelo donde materializar los beneficios que le otorgan las Directrices. Parece conveniente que para incentivar en estos casos la renovación, el titular de esas camas pueda enajenarlas a un propietario de terreno que carezca de autorización previa como consecuencia de la limitación del crecimiento cero, o que pueda “controlar” la exportación a nuevas localizaciones que servirán al objetivo de la renovación. En todos estos casos la transferencia de aprovechamiento turístico se hace a través del registro de camas.



Lógicamente, además, el titular de las camas no se ve obligado a construirlas inmediatamente sino que puede mantenerlas inscritas en el registro hasta que considere que el mercado remunera adecuadamente su derecho o se desarrollen los sectores que sirven al objetivo de la renovación y la rehabilitación.

Por su parte, las plazas alojativas actuales que pueden acceder al registro se consideran existentes, por lo que no suponen crecimiento cuantitativo para la isla. Por ello, y para alcanzar el deseable objetivo de la efectiva renovación, no deberían estar sometidas a los ritmos de crecimiento de las Directrices.

Veamos brevemente los supuestos concretos.

### **E.3.3.- LA RENOVACIÓN PROPUESTA EN EL PTEOT-GC.**

La propuesta del PTEOTI-GC parte de la orientación de las Directrices turísticas. A los casi tres años desde su entrada en vigor y vistos sus escasos resultados en materia de renovación, se pretende avanzar en las ideas propuestas superando los problemas detectados en su aplicación.

Uno de esos problemas, ya apuntado, sería que, en algún supuesto previsto en las Directrices, el propietario del complejo a renovar necesite tener o adquirir un nuevo emplazamiento de uso turístico o convenir con otro propietario, sin ningún tipo de pauta, la forma de conciliar los intereses de los que tienen camas pero no suelo turístico y los que tienen suelo turístico pero no camas. Además, el estudio económico y financiero revela que los incentivos existentes hoy son escasos cuando la operación se centra en una edificación que se mantiene en el mismo emplazamiento. De manera evidente, las dificultades aumentan cuando el propietario debe adquirir otro emplazamiento o convenir con el propietario del mismo.



Un segundo inconveniente radica en que los índices que utilizan las Directrices, fundamentalmente 1,5 por cada plaza suprimida cuando el solar se cede gratuitamente al Ayuntamiento con destino dotacional o espacio libre público y 1,2 cuando permanezca la titularidad privada y se destine la construcción a equipamiento turístico complementario, carecen de justificación económica y resultan insuficientes en la mayor parte de los casos.

Por otra parte, las Directrices no contemplan todos los supuestos posibles de transferencia de aprovechamiento turístico para conseguir el fin pretendido.

En primer lugar, la propuesta del PTEOT-GC parte de la posibilidad general de acogerse al registro de camas para transferir o anotar plazas alojativas existentes. Para ello, la edificación turística obsoleta debe encontrarse en suelo turístico o residencial en los supuestos que especifica el PTEOT-GC o el planeamiento insular o municipal que lo desarrolle. Esta transferencia no supone aumento ni disminución de plazas alojativas. El objetivo es transferir para renovar, sólo con ese fin.

En segundo lugar, la propuesta se basa en la definición de **zonas turísticas a rehabilitar**, que son las que requieren acometer ese proceso de renovación de forma preferente, lo que sucede cuando más del 60% de la planta alojativa tiene una antigüedad igual o superior a 15 años. En esas zonas, además de poder hacer uso los propietarios del registro de camas, el PTEOT-GC establece medidas para incentivar la renovación con plazas alojativas nuevas.

Por otra parte, el PTEOT-GC distingue entre rehabilitación del edificio existente o sustitución del anterior por otro de nueva construcción. Así, se considera que la mera rehabilitación del edificio existente (conservando sus elementos estructurales) tiene acceso a las ventajas del registro (si, por ejemplo se aumenta la categoría y como consecuencia de ello no pueden



materializarse todas las camas previamente existentes) y, en su caso, a los incentivos de plazas alojativas, cuando acredite una determinada inversión en la renovación que especifica la normativa. Además, el edificio en sí (tanto si se rehabilita como si se demuele y se construye otro) puede estar, o no, en una **zona turística a rehabilitar** y, por tanto, incentivada con plazas alojativas, o no. En conclusión, caben varios supuestos distintos.

Además se distingue otra categoría, que puede superponerse a la anterior en algunos casos, entre renovaciones a realizar en el mismo o en distinto emplazamiento en el que se encontraba el edificio a renovar. Las operaciones se pueden llevar a cabo en el mismo solar (tanto si se conserva, rehabilitándolo, el antiguo edificio como si se construye otro en el mismo lugar) pero en otras el planeamiento impide o desaconseja materializar toda o parte de la capacidad alojativa turística en el solar originario, con lo que las plazas amortizadas se inscriben en el registro de camas.

En conclusión, en los casos en los que la edificación se encuentre en una de las **zonas turísticas a rehabilitar**, se propone sumar a la posibilidad general de utilizar el registro de camas la de materializar, bien en el solar, bien en el registro a través de su contenido económico, el incentivo urbanístico de plazas alojativas. De este modo el PTEOT-GC propone añadir nuevas camas al proceso de renovación sin que ello suponga crecimiento cuantitativo para la isla. En esos casos, la autorización previa para obtener dicho número de camas estará supeditada a lo que en cada momento permita la correspondiente Ley a la que se refiere la Directriz 27 de la Ley de Directrices. El PTEOT-GC, ya se ha dicho, considera que esas camas, en la medida que no suponen crecimiento cuantitativo, no deberían estar sometidas a ritmos de crecimiento que frenen el objetivo pretendido.

En definitiva el PTEOT-GC aporta algunas soluciones prácticas de directa aplicación para la renovación pero no tiene capacidad para llevar a cabo



todas las medidas que se requieren, que serán acometidas por otros instrumentos insulares o municipales (un Plan Territorial o Especial más concreto, Planes especiales de renovación urbana o reforma interior, etc. en combinación con áreas de gestión integrada o áreas de rehabilitación integral).

Serán otros instrumentos los que, por ejemplo, concreten aspectos como las carencias de suelo con destino a dotaciones públicas y espacios libres y prevean su obtención y con ello el esponjamiento de determinadas áreas.

Es importante tener presente que aunque toda la planta alojativa necesitada de renovación se acogiera a este incentivo, el número de nuevas camas que podrían construirse a medio y largo plazo en Gran Canaria no sería desproporcionado ni alteraría el ritmo de crecimiento contenido que propugna el modelo de las Directrices que desarrollamos. El siguiente cuadro contiene la estimación de las nuevas camas que se generarían con este instrumento en un escenario absolutamente deseable para la isla y el archipiélago. Consideramos que la renovación en profundidad de todo el sur de Gran Canaria supondría un incremento de 7.650 camas en 10 años (estimación prudencial de un 20% sobre el 50% que necesita renovarse) perfectamente asumible.



	CAMAS EXTRAHOTELERAS CON MAS DE 15 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	50% A RENOVAR	INCENTIVO NUEVAS PLAZAS
<b>SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA</b>			
BAHÍA FELIZ	1.587	794	158
PLAYA DEL AGUILA	1.572	786	157
ROCAS ROJAS LA GLORIA	1.271	636	127
SAN AGUSTIN	2.727	1.364	272
LAS BURRAS	2.029	1.015	202
PLAYA DEL INGLES	43.226	21.613	4.322
CAMPO INTERNACIONA/CAMPO DE GOLF	9.767	4.884	976
<b>TOTAL</b>	<b>62.179</b>	<b>31.090</b>	<b>6.214</b>
<b>MOGÁN</b>			
AMADORES/PUERTO RICO	13.747	6.874	1.374
PTO MOGÁN	623	312	62
<b>TOTAL</b>	<b>14.370</b>	<b>7.185</b>	<b>1.436</b>
<b>TOTAL</b>	<b>76.549</b>	<b>38.275</b>	<b>7.650</b>

#### **E.3.4.- LA REHABILITACIÓN URBANA.**

Una vez establecidas las medidas genéricas para la renovación, el PTEOT-GC contiene una propuesta sobre la rehabilitación urbana que necesariamente debe ser concretada por los Planes Territoriales Parciales o Especiales más específicos y los Planes Generales, basada en la definición de nuevos bulevares en la zona turística del sur de Gran Canaria que, a juicio del PTEOT-GC, deben orientar y dirigir la renovación edificatoria.

##### E.3.4.1.1 Zonas Turísticas: los Bulevares de Ocio.

La configuración actual de la zona turística del sur es el resultado de la sucesiva urbanización de zonas de suelo sin articulación de orden superior. Esta manera fragmentada de construir el espacio turístico ha ido configurando en los últimos treinta años un conglomerado que acoge a más de tres millones de turistas cada año.

Nadie duda del papel que ha jugado este modelo de hacer ciudad y el éxito con el ha sabido responder a las expectativas y demandas de una



industria en desarrollo. Especialmente en unos tiempos en los que no había experiencia alguna en lo que hoy se empieza a denominar Ciudades del Ocio. En apenas treinta años, la industria turística ha pasado de ser una economía emergente a consolidarse como la primera industria mundial con unos índices de complejidad que aumentan exponencialmente cada año. Esta nueva situación demanda organizaciones espaciales nuevas e imaginativas capaces de albergar las nuevas funciones y demandas turísticas. De todos sus componentes funcionales, es el ocio el que con más intensidad está comprometiendo las ya obsoletas zonas turísticas.

En un primer intento de entender las organizaciones turísticas actuales, el Plan Especial clasifica sus componentes edificados en *piezas* y *productos*. Los primeros hacen referencia a conjuntos o enclaves planificados como unidades, mientras que los segundos se corresponden con las unidades edificadas que las componen.

Según estas dos categorías, los conglomerados urbanos actuales quedarían descritos como una sucesión de *piezas* inconexas en torno a un centro comercial como único lugar de ocio. Esto impide operar con nuevas escalas que sirvan a más de una pieza, y que sean capaces de organizar modos heterogéneos de ocio donde puedan combinarse las compras, la restauración, el transporte público, la cultura, el paseo, etc.

La respuesta de este Plan Territorial a las nuevas demandas de ocio es la incorporación de una nueva categoría urbana denominada *Bulevar de Ocio*, que completa, junto con las *Piezas* y los *Productos*, tres categorías espaciales y urbanísticas sobre las que organizar la oferta de ocio en los enclaves turísticos consolidados de la *Zona Turística Litoral del Suroeste*.

### **Objetivos:**



Los bulevares conectan peatonalmente dos o más piezas turísticas contiguas, concentran equipamientos y ocio en general, constituyen puntos de encuentro de la población local y turista y comunican los suelos residenciales y turísticos. Este sistema invierte la formación concéntrica y de pequeña escala dominante, sin rechazarla, e introduce una nueva organización espacial que facilita al turista la orientación y el conocimiento de la zona. Los espacios entre *Bulevares*, liberados de equipamientos, son áreas destinadas a las distintas modalidades alojativas. Los *Bulevares* conforman la ciudad conectándola.

### **Descripción:**

Los Bulevares son paseos peatonales con dotaciones de ocio turístico sin solución de continuidad., ya que donde acaba uno empieza otro. La suma de todos conforma un “continuo peatonal”, ofreciendo siempre algo nuevo al turista que pasea. Los bulevares unen dos o más piezas turísticas. Aunque el tráfico dominante es el peatonal, pueden incluir o no tráfico rodado. Cada bulevar tiene un carácter y una conformación espacial propia.

### **Delimitación del Bulevar:**

El bulevar lo forma un espacio libre central con parcelas tangentes a ambos lados y pueden ocupar tanto suelo turístico como residencial.

### **Legibilidad:**

Los bulevares aportan legibilidad al entramado urbano consolidado y facilitan y resuelven la conexión peatonal entre las distintas piezas. Facilitan el conocimiento y la orientación, ya que cada pieza o producto turístico se sitúa por su posición relativa con respecto a uno u otro bulevar.

### **Equipamientos:**

Los bulevares concentran equipamientos y dotaciones. Los usos dominantes son libres y ligados al carácter y tipo de cada bulevar. Los



bulevares concentran además intercambiadores de transporte: estaciones de guaguas, aparcamientos, centrales de reserva de coches de alquiler, estaciones de tren ligero, alquiler de bicicletas, etc. También son parte consustancial de los bulevares los espacios libres y parques: zoológicos, jardines botánicos, etc. La proporción de cada uno de estos equipamientos vendrá determinado por su carácter. Los bulevares pueden concentrar en un porcentaje que no supere el 30% otro tipo de equipamientos, dotaciones y espacios terciarios: oficinas, equipamiento comercial, dependencias sanitarias, policía, etc.

### **Rehabilitación Urbanística:**

La cuestión que aquí se plantea es si la renovación de los conglomerados turísticos consiste simplemente en la sustitución de sus productos alojativos y comerciales ya obsoletos, o si por el contrario hay que revisar sus modos de organización espacial. La propuesta de los bulevares de ocio implica optar por anteponer a los procesos de renovación de la edificación un nuevo modelo de organización espacial y urbanístico que dirija y singularice los procesos de renovación de la edificación posteriores.

El potencial de cada producto a renovar queda definido por su posición relativa al bulevar más cercano. Las posiciones pueden ser de tangencia, de doble tangencia y exteriores al bulevar. Los procesos de renovación se definen de acuerdo al nivel de tangencia de la parcela con respecto a los bulevares. De esta manera, las parcelas exteriores serán de uso alojativo. Por el contrario, conforme aumenta el nivel de tangencia, los incentivos y usos evolucionarán para dar prioridad al ocio, con el carácter e intensidad que fije cada bulevar.

La ampliación del área de acción de estos bulevares de ocio hasta incorporar las parcelas tangentes permite avanzar los presupuestos de la directriz nº 20, cuando insiste en que la “rehabilitación sirva de impulso a la renovación de la edificación”. Estos bulevares de ocio avanzan el proceso de



renovación lineal de la directriz (primero *Rehabilitación* y después *Renovación*), hasta incorporar un proceso de retroalimentación, es decir, que el propio proceso de renovación de la edificación en las parcelas tangentes impulse el desarrollo de los bulevares.

Esta estrategia no va dirigida a crear fricciones a la inversión, sino más bien al contrario. El modelo propuesto explota las rentas de situación de cada complejo dentro del modelo urbanístico propuesto. El objetivo es encauzar, sin intervenir caso por caso, cada una de las iniciativas individuales y singularizadas en una propuesta global y compleja pero sin contradicciones. Se ha apostado por un urbanismo activo que organice y dirija de manera flexible las energías de la inversión privada y las cualidades de cada una de las zonas turísticas.

### **Incentivos:**

La posición relativa de las parcelas con respecto a los bulevares también sirve como estrategia de incentivos a la renovación de la edificación. De esta manera, la renovación de las edificaciones situadas en parcelas tangentes a los bulevares podría tener incentivos de edificabilidad en usos relacionados con el comercio y el ocio en general. Por otro lado, las parcelas interiores a la red de bulevares, sin ningún nivel de tangencia con respecto a estos, se renovarán con incentivos de camas. El desarrollo de un estudio concreto de cada bulvar avanzará los parámetros urbanísticos para cada bulvar. En definitiva, coeficientes correctores de los diferentes usos, tipologías e intensidades facilitan las operaciones de renovación en las distintas tangencias. No obstante, algunas parcelas incluidas en los bulevares podrán ser ocupadas por centros comerciales de nueva planta, sustituyendo en los bulevares aquellos que se encuentran en situación más problemática dentro de algunas piezas turísticas. Concretamente, se propone trasladar a los nuevos bulevares parte de la actividad de los centros comerciales de San Agustín.



### **Sostenibilidad social:**

A pesar de insistir en la importancia de plantear como punto de partida a la renovación de la edificación, una revisión crítica del modelo urbanístico actual, nos sigue pareciendo deseable salvar la presencia que el pequeño propietario ha tenido en el modelo actual. Por otro lado, compartimos la preocupación de los distintos agentes y la importancia que le dan a la gestión profesionalizada de los complejos extra-hoteleros. No obstante, los nuevos mandatos de gestión única, limitan (aún sin quererlo) la participación del pequeño empresario, impidiendo su participación directa en las rentas del negocio turístico. El modelo urbanístico propuesto, y concretamente el sistema de bulevares, permitirá que la presencia de pequeñas empresas e inversores quede garantizada a través de la creación de pequeños negocios en los bulevares. Pendiente de concretar para cada uno de los bulevares las medidas oportunas, esta opción podría garantizar los modelos de participación social del modelo actual, pero sustituyendo la propiedad fragmentada de complejos alojativos por la propiedad de pequeños establecimientos y locales comerciales situados en los bulevares propuestos.

### **Bulevares propuestos:**

El modelo propuesto y concretamente la selección de los bulevares se ha desarrollado a partir de algunas sugerencias y determinaciones incluidas en las Directrices de Ordenación del Turismo. Se han considerado con especial atención las directrices que con respecto a la rehabilitación urbana insisten en cuidar aspectos como la jerarquización del viario, la organización del equipamiento y de los espacios libres. También se han incorporado líneas de acción del Plan Insular de Gran Canaria como son la transformación urbana de la antigua C-812, la recualificación de la Avenida Tirajana y la adecuación del paseo marítimo, desde San Agustín hasta Playa del Inglés.



En las áreas turísticas de litoral de San Bartolomé de Tirajana, el sistema de bulevares incluye, además de los ya citados, el Barranco de Maspalomas, en el tramo que discurre entre la GC-500, y el Faro de Maspalomas. Se prevé también un bulevar nuevo que conecta el centro comercial el Anexo II con el Barranco de Maspalomas, a través del Campo Internacional. La continuidad desde el Faro de Maspalomas queda garantizada por la incorporación como un bulevar más del Paseo de Meloneras que termina en la futura Playa de Meloneras. El sistema de bulevares se completa en esta zona con la incorporación del paseo a lo largo de la playa que une el Faro con el Centro Comercial Anexo II. Se ha considerado oportuno incorporar este paseo como un bulevar más porque en realidad está funcionando como tal y con un gran flujo de personas. Los estudios posteriores que se realicen sobre este área concretarán la organización y logística del paseo atendiendo a sus condiciones medioambientales singulares: posición y diseño de los chiringuitos, aseos públicos, puestos de asistencia y vigilancia, recogida de basuras, etc.

En la zona turística perteneciente al municipio de Mogán se ha propuesto un sistema de bulevares de ocio compuesto por la conexión litoral desde Arguinegín hasta Puerto Rico y desde Puerto Rico hasta el Puerto de Mogán. Además, se han previsto dos bulevares transversales que discurren entre el frente litoral y el paso de la GC-1. El primero de estos bulevares transversales se sitúa en Puerto Rico y se corresponde con el cauce del barranco original, actualmente ocupado por una sucesión lineal de centros comerciales y equipamientos de ocio. La propuesta aquí consiste en la transformación del cauce del barranco en un gran parque de ocio, donde la mayor parte de la superficie comercial se distribuya bajo rasante. Sólo aquellos usos o elementos singulares como el Centro Ecuménico y otros equipamientos representativos se mantendrían en la superficie. En este caso la siempre criticada densidad de camas de Puerto Rico podría ser un estímulo importante para emprender un proyecto tan ambicioso. La masa crítica que se concentra a una distancia a pie asegura la rentabilidad de la inversión. Una red de



escaleras mecánicas y ascensores que arrancarán paulativamente resolvería las conexiones de los apartamentos situados en las laderas con el bulvar-parque propuesto.

El segundo bulvar transversal al litoral se corresponde con el barranco de Mogán, entre el Puerto y el paso de la futura autovía GC-1. Este bulvar contrastaría con el propuesto en Puerto Rico y tendría una orientación más próxima al disfrute de la naturaleza, transformando su carácter hacia el comercio y la restauración conforme se acerca al puerto deportivo.

Se ha previsto que los dos bulevares transversales rematen en sus extremos interiores con unos *Equipamientos Territoriales Turísticos* que sirvan de atractores de público a los tramos más alejados de la zona litoral.

### **Tipos:**

La propuesta de los Bulevares de Ocio se inspira en la gran variedad de paseos peatonales que funcionan en la actualidad como referencias turísticas. Los Bulevares sintetizan ideas y referencias que combinan espacios tan aparentemente distantes como el Camino de Santiago, el paseo marítimo de cualquier ciudad turística del mediterráneo, *Ocean's Drive* en Miami Beach o el *Strip* de Las Vegas. Por este motivo, se ha propuesto una primera clasificación de los bulevares que atiende más a su carácter ambiental y oferta de ocio que a un diseño concreto. Los tres tipos propuestos son: los *Bulevares de Ocio Litoral*, *Bulevares de Ocio Urbano* y *Bulevares de Ocio de la Naturaleza*.

- *Bulevares litorales*: son, como su nombre indica, los situados en la franja costera. Su configuración espacial es asimétrica, con un frente más o menos edificado y otro abierto al océano, donde poder disfrutar de vistas y accesos. Su oferta de ocio está relacionada con el disfrute del mar y la restauración de día, y el ocio tranquilo de noche.



- *Bulevares urbanos*: son bulevares de nueva creación con una configuración espacial netamente urbana, con un predominio de la imagen arquitectónica de conjunto. La oferta de ocio puede oscilar entre la actividad comercial y los servicios varios de día y la restauración mezclada con comercio de noche.

- *Bulevares de la naturaleza*: son bulevares que aprovechan lugares naturales especialmente adecuados para el paseo y el disfrute de la naturaleza. Las playas y barrancos son los casos más comunes. Su configuración debe ser el resultado de una integración inteligente con el paisaje. La oferta de ocio puede incluir zonas deportivas, circuitos de bicicletas o peatonales, parques temáticos de la naturaleza, áreas protegidas de visita restringida. También tendrán una dotación mínima de servicios y restauración cuya explotación respete la conservación del medio.

#### **E.4.- TURISMO DE LA COSTA NORTE.**

Tal y como viene expresado en otros apartados de esta memoria, el PTEOTI-GC modifica el modelo turístico del PIO en lo que a la costa norte de la isla se refiere. En definitiva, toda alusión al turismo litoral de la costa noroeste debe entenderse referida al turismo litoral de la costa norte por cuanto las determinaciones referidas a La Aldea se desgajan de la antigua delimitación de la costa noroeste.

Salvo esta precisión, el PTEOTI-GC asume en su práctica totalidad las determinaciones del PIO para el turismo litoral del norte (artículo 220 del PIO) que deberá ser desarrollado por el Plan Territorial Especial de ordenación turística de la costa noroeste PTE 37 con las limitaciones que se contengan, en su caso, en este documento.



Así, el ámbito territorial de aplicación de dichas determinaciones comprenderá la totalidad del suelo delimitado como Zona Turística Litoral del Noroeste en el Plano nº 4.1 de Ámbitos Turísticos Insulares contenido en la Sección 4, Tomo 1, del Volumen V del PIO/GC con excepción de lo determinado para La Aldea.

En cuanto a los objetivos para el turismo en esa zona, este PTEOTI-GC considera un nuevo producto alejado del concepto del turismo organizado propio del Sur de la isla más conocido como turismo de sol y playa. Este nuevo turismo se considera una actividad de implantación excepcional, vinculada a la explotación sostenible de los recursos naturales propios de la comarca, de alta calidad y especialización y pequeño tamaño.

Así, sólo se admitirá turismo hotelero especializado, con categoría igual o superior a 4\*, vinculado al turismo cultural y de convenciones, al turismo deportivo, o al turismo de salud.

El objetivo que se persigue es la revalorización de la imagen de la isla como destino cualificado y para el disfrute culto de los valores naturales y de las oportunidades de estancia científica, deportiva, o de salud, estableciéndose para ello un procedimiento especial para la implantación de instalaciones aisladas, resorts semiurbanos y/o rurales fuera de las zonas delimitadas como destino turístico de características y gestión masiva de Sur de la isla.

En estas zonas, y bajo el criterio general de un aprovechamiento cuidadoso de los recursos paisajísticos del noroeste de la Isla, se admitirán productos turísticos hoteleros muy específicos, de carácter especializado, con una categoría no inferior a cuatro (4) estrellas, en régimen de unidad de explotación configurados mayoritariamente como piezas aisladas y bien integradas en el paisaje. Por tanto, y al margen del turismo rural que pueda darse en esta zona, no se admitirá instalaciones de gestión extrahotelero.



El tamaño máximo de la oferta alojativa hotelera será de 400 plazas excepto que, de conformidad con la DOT 10, esté vinculado a un campo de golf como equipamiento complementario en suelo rústico. En este caso la capacidad máxima alojativa no podrá exceder de 200 plazas.

De conformidad con la nueva delimitación de la costa norte, la densidad máxima territorial de alojamiento turístico sigue siendo de 1.5 plazas por hectárea independientemente de la localización del producto turístico.

La implantación de cualquier edificio turístico estará sometido a la preceptiva solicitud y obtención de autorización turística previa.

#### **E.5.- TURISMO INTERIOR.**

El PTEOTI-GC respeta y asume el modelo de turismo interior contenido en el el PIO-GC. Los artículos 223 y siguientes de ese plan, por la evidente fragilidad del territorio interior, diseñan un modelo territorial rígido difícilmente modificable sin alterar el modelo mismo. Por tanto, el turismo rural está conformado por las instalaciones de turismo rural y de naturaleza así como el Parador Nacional de la Cruz de Tejeda. En este último caso, más que de un concreto establecimiento perfectamente identificado, el PTEOTI-GC entiende que debería hablarse, por ejemplo, de turismo rural especial como categoría que comprendería y daría cobertura a actuaciones especiales no previstas en el planeamiento vigente pero de evidente interés insular para este tipo de turismo.

La normativa del PTEOTI-GC establecerá, como meras recomendaciones para una futura modificación del PIO-GC, una serie de determinaciones que hagan posible la implantación de un uso de signo marcadamente rural, como opuesto a urbano, limitado en cuanto a la capacidad



alojativa (nunca residencial), que fomente la implantación de oferta complementaria y respete completamente los valores ambientales del entorno.

Todo ello deberá recogerse en el sistema de planeamiento diseñado por el PIO-GC y que fundamentalmente implica: La elaboración de un Plan Territorial Especial Insular para la ordenación del turismo interior, la posibilidad de aprobar hasta 14 Planes Especiales de uno o varios de los ámbitos homogéneos señalados en el artículo 223 y la necesidad de redactar hasta 40 Planes Especiales para los Sistemas Territoriales de Disperso (STD) relacionados en el anexo correspondiente del PIO-GC.

Por su parte, también podrá implantarse el uso de turismo rural fuera de los ámbitos territoriales especificados y de las zonas turísticas litorales, previa ordenación del citado uso por un plan territorial especial formulado de acuerdo con lo establecido en el artículo 231 del PIO-GC por cada Plan General de Ordenación, o, en su caso, los Planes y Normas de los Espacios Naturales Protegidos.

Por su parte, el PTEOTI-GC establece en su normativa parámetros de densidad concordantes con los del PIO-GC de tal manera que cada Plan considerado deberá establecer tanto el número máximo de plazas alojativas como la unidad territorial de referencia respetando, en todo caso, el máximo de 4 plazas alojativas turísticas por hectárea del PIO-GC y la imposibilidad de establecer unidades territoriales inferiores a tres hectáreas. Dadas las características de este turismo rural y su completa disociación con el turismo de sol y playa, las plazas alojativas no computan a efectos de los ritmos dispuestos tanto en la Ley 19/2003 de Directrices como en las sucesivas que la modifiquen.



## **E.6.- OBJETIVOS COMPLEMENTARIOS.**

### **E.2.1. IDENTIFICACIÓN DE PIEZAS TURÍSTICAS.**

#### **Pieza territorial turística.**

Unidad territorial de referencia turística en cuyo interior preexiste o se dispone uno o varios productos turísticos (entendiéndose por producto turístico tanto unidades alojativas como equipamientos complementarios, etc.) formando una unidad identificable cuyo uso predominante es el turístico en proporción igual o superior al 30% de la edificabilidad total y/o de las superficies de las parcelas conforme a las condiciones y clasificación establecidas en el artículo 208.3 del PIOT-GC.

La delimitación de las Piezas Territoriales Turísticas consta en los planos 1.2.1.1.1 Piezas Territoriales Turísticas (San Bartolomé de Tirajana), 1.2.1.2.1 Piezas Territoriales Turísticas (Mogán) y 2.1 Grandes Equipamientos Insulares, figurando la descripción y contenido de cada una de ellas en el Anexo de Piezas Turísticas.

#### **E.2.1.1. Piezas Turísticas Consolidadas (PC).**

Piezas Turísticas que integran los núcleos turísticos consolidados (por ejemplo Playa del Inglés, Puerto Rico, etc.) incluyendo, en su caso, los ámbitos destinados a otros usos (espacios comerciales, zonas de protección ambiental, etc.) que se hallen incluidos en tales áreas y deban ser contemplados en relación con ellas. Están formadas por terrenos en los que se cumplen los requisitos establecidos en el TRLOTENAC y complementariamente en el artículo 234 del PIO-GC para ser clasificados y calificados como urbanos de uso turístico en el planeamiento.



Dada su definición -más del 30% de uso turístico-, etc. estas Piezas Turísticas sólo existen actualmente en la ZTLSO.

Las Piezas Turísticas Consolidadas identificadas por el PTEOTI son:

En San Bartolomé de Tirajana

- PC-1 SB Bahía Feliz
- PC-2 SB Playa del Águila
- PC-3 SB Rocas Rojas/La Gloria
- PC-4 SB S. Agustín
- PC-5 SB Las Burras
- PC-6 SB Playa del Inglés
- PC-7 SB Campo Internacional/Campo de Golf
- PC-8 SB Oasis
- PC-9 SB Meloneras
- PC-10 SB Pasito Blanco
- PC-11 SB Monteleón
- PC-12 SB Palmitos Park
- PC-13 SB Salobre

En Mogán

- PC-1 M Anfi del Mar
- PC-2 M Amadores/Puerto Rico
- PC-3 M Playa del Cura
- PC-4 M Taurito
- PC-5 M Urbanización Playa de Mogán
- PC-6 M Puerto de Mogán

Los límites y características de cada una de ellas figuran en el Anexo 6, de Piezas Turísticas y en los planos de zonificación 2.2.1.1.1 y 2.1.1.2.1.



### **E.2.1.2. Piezas Turísticas en Proceso de Consolidación (PPC).**

Piezas Turísticas contiguas a los núcleos turísticos incluyendo, en su caso, los ámbitos destinados a otros usos que se consideren incluidos en esas áreas y deban ser contemplados en relación con ellas. Estarán formadas por terrenos clasificados como urbanizables sectorizados en el planeamiento con uso preferente turístico.

Al igual que ocurría con las Piezas Turísticas Consolidadas, las Piezas Turísticas en Proceso de Consolidación se desarrollan exclusivamente en la ZTLISO.

Las Piezas Turísticas en Proceso de Consolidación identificadas por el PTEOT-GC son:

#### En San Bartolomé de Tirajana

- PPC-1 SB Meloneras Golf.
- PPC-2 SB Sector 5.
- PPC-3 SB El Salobre

#### En Mogán

- PPC-1 M La Verga
- PPC-2 M Las Calas
- PPC-3 M Anfi/Tauro
- PPC-4 M Barranco de Tauro
- PPC-5 M Costa Taurito

Los límites y características de cada una de ellas constan en el Anexo 6 Piezas Turísticas y en los planos de zonificación 2.2.1.1.1 y 2.1.1.2.1.



### **E.2.1.3. Piezas Turísticas Nuevas (PN).**

Piezas Turísticas que por razones de oportunidad y conveniencia el presente Plan las considera aptas para el desarrollo de actividad turística preferente y que no cuentan con planeamiento de desarrollo. Estarán formadas por terrenos clasificados como rústicos o urbanizables no sectorizados. En caso de ser contiguas a núcleos urbanos se desarrollarán a través de la consideración de los terrenos en los planes generales correspondientes como suelo urbanizable y a través de planes parciales y en el caso de estar aisladas a través de proyectos de actuación territorial.

Las Piezas Turísticas Nuevas se pueden desarrollar sobre cualquier punto de la superficie insular. Las condiciones para su clasificación vienen determinadas por su carácter de gran equipamiento insular por el PTEOT-GC.

Dentro de éstas, se debe hacer una mención especial a la de La Aldea (PN-2 GE). La inclusión de esta pieza viene justificada por la importancia del enclave a partir del modelo y la modificación que realiza el PIO-GC relativo al desarrollo turístico en la zona. El PTEOT-GC no delimita la pieza, aunque sí recomienda una ubicación y define los aspectos que condicionan su desarrollo en la ficha correspondiente.

Las Piezas Turísticas Nuevas identificadas por el PTEOT-GC son:

#### En San Bartolomé de Tirajana

- PN-1 SB                    Llanos de la Aldea.
- PN-2 SB                    Tarajalillo Lilolandia.
- PN-3 SB                    Caserío de la Media Fanega.
- PN-4 SB                    Barranco de Ayagaures
- PN-5 SB                    Santa Agueda.



En Mogán

- PN-1 M Cueva del Canario
- PN-2 M Catanga
- PN-3 M Barranco de Mogán

San Nicolás de Tolentino.

- PN-2 GE La Aldea.

Telde

- PN-1 GE Barranco Real de Telde

Los límites y características de cada una de ellas figuran en el Anexo 6 Piezas Turísticas y en los planos de zonificación 2.2.1.1.1 y 2.1.1.2.1.

A la hora de delimitar las Piezas Turísticas el PTEOTI-GC además de contar con las reservas que realiza el PIO-GC para equipamientos, propone nuevas reservas.

Como podemos ver por la confrontación de estas nuevas piezas con la Zonificación del PIO-GC algunas de ellas quedan total o parcialmente dentro de áreas de Bb1.1, áreas de alto valor productivo actual o potencial, áreas para las que el régimen de usos de la situación actual limitan fuertemente la introducción de usos turísticos. A pesar de esta restricción el propio PIO-GC reconoce la posible utilización excepcional del uso turístico de estas áreas dentro de la Zona Turística del Noroeste, que a su vez desde el PTEOTI se modifica en límites y nombre pasando a ser la Zona Turística del Norte.

Esta excepcionalidad permitida para el norte insular el PTEOTI-GC entiende que debe extenderse a la propuesta de la ZTLSO y más concretamente a las Piezas Turísticas Nuevas por su carácter estratégico para el desarrollo turístico y con ello para la economía insular



### **E.6.1.- ZONAS TURÍSTICAS SATURADAS Y A REHABILITAR.**

Las condiciones para delimitar Zonas Turísticas Saturadas proceden del art 208.10 del PIO-GC, siendo competencia del planeamiento general su identificación.

Se considerarán zonas saturadas aquellas cuya densidad bruta de plazas alojativas sea igual o superior a 120 plazas/ha en las Zonas Turísticas.

Evidentemente la declaración de una Zona como saturada no supone por sí sola variaciones sobre la situación actual si no se acompaña de intervenciones integradas de rehabilitación dentro del marco de la DOT 20. Por ello las actuaciones a acometer dentro de las Zonas Turísticas Saturadas están directamente relacionadas con la rehabilitación y su objetivo de cualificación del espacio turístico.

Si bien el PIO-GC considera saturada una zona a partir de 120 plazas/ha, en la DOT.20.4.c. el índice indicador de declive se eleva a una densidad bruta de 200 plazas/ha, por lo que existe un amplio margen entre ambos criterios.

En cuanto a la declaración de zona saturada, el PIO-GC es taxativo en su indicación inmediata mientras que en las Directrices el proceso es más flexible y permite declarar un área en declive y con ello introducir la vía hacia la rehabilitación, pero acompañado o no de la declaración de zona saturada.

Frente a esta diferencia de planteamientos, el PTEOTI-GC, tras estudiar de la situación en las zonas turísticas consolidadas, adopta una posición intermedia, flexibilizando el concepto de zona saturada pero manteniendo el límite a partir del cual el planeamiento general podrá declarar un área como tal en las 120 plazas/ha.



A pesar de esta observación el PTEOTI-GC es consciente de que, si bien desde el punto de vista de la calidad del espacio turístico la cantidad en sí misma no tiene que plantear un problema sobre la imagen del destino turístico, sin embargo con respecto a los recursos que se consumen con las altas densidades el problema sí existe, motivo por el cual mantiene como indicativo para el planeamiento general 120 plazas/ha como punto a partir del cual es más previsible que se den problemas de saturación de la capacidad de carga de las zonas, independientemente de que esta situación se pueda producir con densidades inferiores, quedando igualmente libre el planeamiento para declarar dichas zonas como saturadas.

Otra de las diferencias entre PIO-GC y DOT es la relación entre zonas saturadas y a rehabilitar. Mientras el primero permite la independencia entre ambas figuras, pudiéndose declarar zonas saturadas fuera de zonas a rehabilitar en virtud de la insuficiencia de dotaciones, en las DOT las operaciones de rehabilitación son las que determinan, entre otras posibilidades, la declaración de zonas saturadas o insuficientemente dotadas, modelo al que se acoge el PTEOTI y que quedará reflejado en la normativa

Siendo la Pieza Turística la unidad básica de referencia territorial para el PTEOTI-GC y dado que, como hemos visto, dada la actual distribución espacial de la oferta alojativa, sólo existen Piezas Turísticas Consolidadas en la Zona Turística Litoral del Suroeste, el estudio sobre rehabilitación se refiere a ellas, ya que en Piezas Nuevas o en Proceso de Consolidación no es previsible que se den condiciones para la rehabilitación.

En cuanto a la antigüedad de la planta alojativa de las Piezas Turísticas Consolidadas, cuando más del 60% de ésta supere los 15 años, **se considerará a rehabilitar. De acuerdo con esto**, el PTEOTI determina las siguientes Piezas Turísticas a Rehabilitar:

- Bahía Feliz.



- Playa del Águila.
- Rocas Rojas/La Gloria.
- San Agustín.
- Las Burras.
- Playa del Ingles.
- Amadores/Puerto Rico.
- Puerto de Mogán.

Un caso especial dentro de las Piezas Turísticas Consolidadas es la del Oasis de Maspalomas, que aun contando con un 91% de plazas con más de 15 años no se declara Zona a Rehabilitar por haberse llevado a cabo operaciones de renovación y mantenimiento de la planta alojativa.

Independientemente de la indicación en el PTEOTI- GC de las Piezas Turísticas a Rehabilitar (Anexo 6) y de las distintas actuaciones propuestas en la ficha correspondiente para cada una de ellas, el planeamiento general deberá identificar las Zonas a Rehabilitar dentro de las Piezas Turísticas a Rehabilitar, indicando si las determinaciones afectan a la pieza entera o a partes de ella, pudiendo existir dentro de una misma Pieza Turística distintas zonas a rehabilitar.

Fuera de las Piezas Turísticas indicadas como a rehabilitar el planeamiento general podrá determinar Zonas a Rehabilitar según las restantes indicaciones de la DOT.20.



## **E.6.2.- APTITUD DEL TERRITORIO.**

La determinación de la aptitud del territorio para el desarrollo urbano en las zonas turísticas es una de las premisas básicas a la hora de tomar decisiones sobre el futuro desarrollo de las mismas.

La cuestión de la aptitud, entendida en este caso como la mayor o menor tolerancia para el desarrollo del uso urbano, se plantea a escala global, pero delimitada a la ZTLISO y a la ZTLN, zonas turísticas más tradicionales y con una mayor aptitud para el desarrollo urbano. Lo que se pretende es indicar la tolerancia para la implantación del uso urbano, con independencia de la posibilidad de desarrollar usos generales residenciales o turísticos. Para ello se establece una escala del 1 al 5 en la que el nivel 1 supone una total aptitud del territorio, mientras que el nivel 5 indica todo lo contrario, es decir la nula aptitud.

En esta jerarquía es el valor del suelo, derivado de sus recursos naturales y territoriales, el que determina la tolerancia o no de lo urbano, por lo que desde este punto de vista resulta tan importante el nivel 1 como el 5. Es decir los últimos niveles son claros indicadores de la importancia del valor del suelo, bien por su alto valor natural o territorial, como puede suceder con las zonas extractivas, indicándose en estos casos la escasa o nula tolerancia al uso urbano por la gran importancia de otros valores presentes.

Evidentemente, y como es lógico, esta modulación tiene una relación directa con la Zonificación y el Régimen Básico de Usos del PIO-GC, que estudia a escala insular los valores del suelo e indica sus capacidades.

Teniendo en cuenta todas estas consideraciones se han establecido los cinco niveles mencionados con las siguientes características:



Nivel 1- Es el más apto para desarrollar los usos urbanos, bien por estar dedicado ya a uso urbano - suelos urbanos y asentamientos rurales- o bien por constituir reservas de ese tipo de suelo en función de sus valores naturales y el modelo territorial establecido por el PIO-GC. Admite tanto el uso residencial como el turístico.

Nivel 2. Se trata de suelos en los que coexisten valores naturales de importancia con actividades humanas tradicionales, en los que se puede delimitar suelo urbano, asentamientos y en los que se admiten suelos urbanizables turísticos y/o urbanos. Asimismo se permiten los usos de turismo rural y de naturaleza. Los límites para su desarrollo, al igual que en los niveles 3 y 4, vienen determinados por el tipo de suelo según la zonificación del PIO-GC a la que pertenecen.

Nivel 3- Formado por suelos en los que coexisten actividades humanas tradicionales con valores naturales agrarios o ambientales de importancia. En este nivel se podrá clasificar suelo urbano, y de asentamientos. Asimismo se permiten los usos de turismo rural y de naturaleza.

Nivel 4- Constituido por suelos de gran valor natural, agrario o paisajístico, en los que se permite la delimitación de suelos urbanos pero en ningún caso urbanizables. El uso turístico queda restringido al turismo rural y en casos excepcionales a Parador Nacional.

Nivel 5-Suelo en el que el desarrollo urbano queda totalmente prohibido por su interés estratégico insular, bien por su interés extractivo o por poder albergar infraestructuras, equipamientos e instalaciones precisas.

Como hemos visto, el estudio de la aptitud del territorio para recibir usos urbanos afecta tanto a la ZTLN como a la ZTLNO. Sin embargo, a la hora de abordar las reservas territoriales en función de valores concretos que van más allá de la zonificación del PIO-GC y que entendemos se corresponden a una



escala de estudio inferior propia de los planes de desarrollo de las distintas Zonas Turísticas, y al no quedar la ZTLSO dentro de ninguno de ellos, lo establece directamente el PTEOTI mediante las Identificaciones Básicas. Para la ZTLN será el Plan Territorial de desarrollo del PIO-GC específico para esta zona el que deba delimitar los ámbitos turísticos y ambientales a preservar.

Al examinar los distintos niveles se habla de la posibilidad de clasificar suelo urbanizable residencial y/o turístico. Sin embargo, según las DT está prohibido clasificar nuevo suelo urbanizable turístico, por lo que esa referencia se debe entender como la posibilidad de establecer nuevos suelos urbanizables residenciales o nuevos suelos rústicos de protección territorial en los que sea posible el uso turístico, siempre a través de la relectura del PIO-GC y su adaptación a las Directrices planteada por el PTEOTI-GC.

### **E.6.3.- IDENTIFICACIONES BÁSICAS.**

En este epígrafe se realiza un estudio comparado de las determinaciones del PIO-GC y el PTEOTI-GC para determinar el tipo y grado de desarrollo del territorio, por lo que es en este punto donde podremos obtener una imagen del modelo territorial de la ZTLSO y su capacidad de evolución.

Desde ese punto de vista se tendrán en cuenta tanto la posibilidad de identificar las áreas de crecimiento urbano, turístico o residencial, como aquellas otras que por su valor natural deben preservarse de ese crecimiento, por lo que el punto de partida lo constituye el plano de aptitud del territorio. Así puede considerarse como una evolución de las consideraciones que llevaron a dicho plano de aptitud, realizándose a continuación sobre la ZTLSO.

Es también importante la escala del estudio para establecer las identificaciones básicas. Si bien a escala insular se plantea la aptitud del suelo



para el desarrollo urbano, en el caso de las identificaciones básicas lo que se realiza es una ordenación específica de la ZTLISO.

La identificación básica del territorio, como se ha indicado, se realiza para la ZTLISO, ya que el resto de Zonas Turísticas tienen previstas en el PIO-GC planes específicos de desarrollo, que entendemos serán los que aborden estas cuestiones.

En función de la aptitud del territorio para acoger desarrollos urbanos se han considerado las siguientes identificaciones básicas:

- Área Consolidada (AC).
- Área Apta (AA).
- Área de Reserva:
  - Área de Reserva Preferente (ARP).
    - Área de Reserva Preferente Primaria (ARPP).
    - Área de Reserva Preferente Secundaria (ARPS).
  - Área de Reserva General (ARG).
  - Área de Reserva Ambiental (ARA).
  - Área de Reserva Extractiva (ARE)
  - Área de Reserva de Infraestructuras (ARI)

La identificación gráfica de estas áreas queda reflejada en el plano 1.2.1.1.2 de Identificaciones Básicas de San Bartolomé de Tirajana y en el 1.2.1.2.2 Identificaciones Básicas de Mogán.



### **Áreas consolidadas (AC).**

La consideración de Área Consolidada (AC) dentro de la ZTLSO se aplica a todas aquellas que integran el suelo urbano consolidado, independientemente del uso turístico por estar en la ZTLSO, en atención a las delimitaciones realizadas por el PIO-GC y por los planeamientos municipales (por ejemplo San Fernando, Playa del Inglés, Puerto Rico etc).

Con carácter general, dentro de las Áreas Consolidadas se encuentran incluidas las Piezas Turísticas Consolidadas (PC).

### **Áreas Aptas (AA).**

Son las destinadas a nuevas implantaciones urbanas que forman el suelo urbano no consolidado y urbanizable, así como el rústico destinado a grandes equipamientos insulares y clasificado como tal por el presente plan. Son por tanto áreas de posible crecimiento futuro, turístico o residencial.

Con carácter general dentro de las Áreas Aptas se encuentran incluidas las Piezas Turísticas en Proceso de Consolidación (PPC) y Piezas Turísticas Nuevas (PN).

### **Área de Reserva (AR).**

Constituyen las áreas en las que el planeamiento actual no prevé crecimiento urbano y se identifican como el resto del suelo rústico.

Estas áreas están constituidas por tres subgrupos:



### **Área de Reserva Ambiental (ARA).**

Son las áreas con valor natural, clasificadas con carácter general como rústicas con un alto grado de protección y que se preservan de nuevos desarrollos urbanos.

Se identifican con las áreas zonificadas por el PIO-GC como A1, A2, A3, Ba1, Ba2 y Bb12, así como los Lugares de interés comunitario (LIC), Areas de Sensibilidad Ecológica (ASE), y Espacios Naturales Protegidos (ENP), así como las Áreas libres estructurantes identificadas en el PIO-GC, siéndole de aplicación el régimen de usos y determinaciones generales que define el propio PIO-GC para cada instrumento de ordenación.

### **Área de Reserva Preferente (ARP).**

Son aquellas áreas de suelo rústico que, de acuerdo con lo dispuesto en el TRLOTyENC y PIO-GC, son susceptibles de desarrollar futuros usos turísticos o residenciales.

Se distinguen en Áreas de Reserva Preferente Primaria y Secundaria.

### **Área de Reserva Preferente Primaria (ARPP).**

Son las clasificadas con carácter general como suelo rústico, de acuerdo con lo dispuesto en el TRLOTyENC y PIO-GC, para las que se permite clasificación de nuevos suelos urbanos y/o urbanizables, residenciales o de protección territorial con uso turístico.

Se considera por tanto que serán estas áreas las encargadas de asumir posibles crecimientos urbanos, siempre a través de la revisión del PTEOTI y tras su reclasificación a Áreas Aptas, estando asimismo sujetas a las posibles revisiones del PIO-GC.



Se identifican con las áreas zonificadas por el PIO-GC : Bb3 y Bb4, y les será de aplicación el correspondiente régimen de usos y determinaciones generales que establece ese Plan.

### **Área de Reserva Preferente Secundaria (ARPS).**

Son las áreas clasificadas con carácter general como suelo rústico, de acuerdo con lo dispuesto en el TRLOTyENC y PIO-GC, en las que se permite reclasificación de nuevos suelos rústicos de protección territorial de uso turístico.

Se considera por tanto que serán estas áreas las encargadas de asumir posibles crecimientos urbanos turísticos, siempre a través de la revisión del PTEOTI y tras su reclasificación a Áreas de Reserva Preferente Primaria, estando así mismo sujetas a las posibles revisiones del PIO-GC.

Se identifican con las áreas zonificadas por el PIO-GC : Ba3 y Bb2, y les será de aplicación el correspondiente régimen de usos y determinaciones generales que establece el mismo.

### **Área de Reserva General (ARG).**

Constituyen las áreas clasificadas con carácter general como suelo rústico, de acuerdo con lo dispuesto en el TRLOTyENC y PIO-GC, en las que se permite de manera puntual reclasificación bien de nuevos suelos rústicos de protección territorial con uso turístico, afectando únicamente a la ZTLN, o bien suelos urbanos de consolidación de núcleos o bordes de núcleos.

En la ZTLN la clasificación de nuevo suelo urbanizable turístico será ordenada a través del Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de la Costa Norte, y tras la reclasificación de éste de dicha zona a Área de Reserva Preferente (ARP).



Se identifican con las áreas zonificadas por el PIO-GC : Bb11, Bb1L y Bb13, y les será de aplicación el correspondiente régimen de usos y determinaciones generales que establece el mismo.

### **Área de Reserva Extractiva (ARE).**

Son aquellas áreas identificadas como de interés extractivo sólo compatibles con los usos primarios, ambientales, industriales o de infraestructuras.

De manera general se identifican con las zonas de Bb5 en el PIO-GC, correspondiéndole las determinaciones generales y régimen de usos que establece el mismo.

### **Área de Reserva de Infraestructuras (ARI).**

Son las destinadas a infraestructuras, equipamientos e instalaciones concretas de relevancia e interés insular, destinadas a puertos, central térmica, aeropuerto, complejos ambientales y vertederos.

De manera general se identifican con las zonas C en el PIO-GC, correspondiéndole las determinaciones generales y régimen de usos que establece el mismo.

## **E.6.4.- CAPACITACIÓN DE USOS.**

Con carácter general los usos y actividades a desarrollar dentro de la zona turística se incluyen bajo la consideración general de uso turístico. Este punto de partida es básico, pues parte de una decisión clara respecto a la zona y refuerza la consideración de que no sólo los productos asociados directamente al turismo, alojativo y equipamientos, forman parte de éste, sino que la residencia, industria, comercio, espacio libre y demás usos asociados con la actividad urbana que se desarrollan en los espacios turísticos o en



colindancia con ellos son necesarios por lo que es lógico reconocerlos y planificarlos, ya que las actividades se interrelacionan construyendo un entramado donde puede existir alguna jerarquía y resulta necesario coordinar.

Dentro del marco descrito por el PIO-GC los usos asociados a la ZTLISO son los siguientes:

- Residencial.
- Turístico.
- Ambiental.
- Industrial.
- Terciario.
- Dotacional.
- Infraestructuras.

En cuanto a los usos asociados al territorio hacemos especial referencia al cambio de usos que el PTEOTI realiza sobre tres zonas de suelo, una urbana consolidada en San Bartolomé de Tirajana, Sonnenland y dos urbanizables no sectorizadas en Mogán, sectores 25 y 27.

En el caso de Sonnenland el estudio de campo realizado refleja claramente que el cambio del uso turístico a residencial está consolidado prácticamente en todo el núcleo. Por otro lado, desde el punto de vista de la ordenación del territorio, la consideración de Sonnenland como zona turística presenta grandes inconvenientes, ya que se encuentra desplazada del resto del suelo turístico y a una gran distancia del mar.

Con respecto a los sectores 25 y 27, Cornisa del Noroeste de Mogán, la contigüidad al núcleo urbano residencial de Arguineguín es un factor



determinante, al igual que el hecho de que dentro de la zona turística del municipio se considera escaso el suelo destinado a residencia, sobre todo en relación con los sectores turísticos con plan parcial aprobado, lo que hace previsible un incremento de la población de servicios de los mismos.

## **E.7.- HITOS TURÍSTICOS.**

El PTEOTI-GC ha definido como mera propuesta o **recomendación** lo que ha venido en llamar “Hitos Turísticos”, esto es, las áreas o lugares singulares de la Isla, donde se desarrollan actualmente visitas turísticas. La mayor parte de estos lugares están situados fuera de las áreas reservadas al turismo organizado, repartidos por la geografía insular y representan junto con las playas y el buen clima la oferta más singular de la que puede disfrutar el turista cuando visita la Isla de Gran Canaria.

Los Hitos son la expresión material de la singularidad del destino turístico y concentran aquellos aspectos paisajísticos, culturales e históricos de la sociedad, la historia y el paisaje de Gran Canaria. Son, por lo tanto, un elemento de singularidad frente a la creciente homogenización que el turismo organizado impone.

### **Objetivos:**

La escala de intervención sobre todo el territorio insular tiene como objetivo revalorizar desde el punto de vista turístico los recursos naturales, geográficos y culturales de la Isla, lo que permitirá desconcentrar parte del gasto turístico desde la Zona Litoral del Suroeste y repartirlo por todo el territorio insular.



### **Selección:**

Estas áreas de interés singular o *Hitos Turísticos* han sido seleccionados en colaboración con el Patronato de Turismo del Cabildo de Gran Canaria. La lista no es ni cerrada ni excluyente, por lo que pueden incorporarse otros lugares en los que se estime oportuno intervenir e incorporarlos a la red existente. Los lugares seleccionados forman ya parte del circuito de excursiones turísticas a la Isla y de los lugares recomendados en las guías turísticas. No obstante, la mayor parte de ellos no cuenta con la infraestructura mínima necesaria para recibir el número de visitas que actualmente tienen y menos aún de cumplir con las expectativas de información y accesibilidad que demanda el turista.

Los Hitos seleccionados son: el Mirador de las Dunas de Maspalomas, el Barranco de Guayadeque, el Yacimiento Cuatro Puertas, el Roque Nublo y los Llanos de la Pez, el Pico de Bandama, el Barranco y Balneario de Azuaje, el Cenobio de Valerón, Los Tilos de Moya, el Dedo de Dios, el Andén Verde y La Bajada de Acusa.

### **Actuaciones:**

Las acciones propuestas tienen como objetivo dotar a estos enclaves de las infraestructuras que la hagan accesible y eviten su degradación, en concreto mejora de los niveles de accesibilidad y provisión de servicios. Con respecto a la accesibilidad se avanzan actuaciones de ordenación del aparcamiento tanto de vehículos como de guaguas turísticas. También se incluyen, cuando el enclave lo demanda, el diseño de los recorridos a pie, insistiendo en el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad a recintos públicos. Los servicios propuestos varían dependiendo del tipo de enclave e incluyen la provisión de aseos, lugares de descanso con vistas panorámicas y puntos de información.



A ese capítulo se ha añadido otro relacionado con las normas de respecto y cuidado que deben guiar las actuaciones en estos enclaves de alto valor paisajístico. Es importante insistir en que a pesar de lo delicadas que puedan resultar estas actuaciones, son altamente recomendables no sólo por revalorizar esos recursos, sino por el valor añadido que una intervención bien resuelta puede aportar. El éxito en la solución de estas intervenciones no sólo hará más accesible el patrimonio sino que producirá nuevo patrimonio, como símbolo de una sociedad que progresa con respeto al pasado y confianza en el futuro.

### **Tipologías:**

Los Hitos seleccionados se han clasificado siguiendo la nomenclatura que el Plan Insular utiliza en el capítulo dedicado al patrimonio insular. Los enclaves seleccionados responden a los denominados *Yacimientos Arqueológicos*, *Centros Históricos*, *Elementos Singulares* y *Enclaves de Valor Etnográfico*.

### **Fichas:**

A cada enclave le corresponden dos fichas. La primera incluye una descripción del área, los datos de su localización, categoría, su descripción turística, la clase y calificación del suelo en la que está situada y las determinaciones del planeamiento insular y municipal que le afecten. La segunda ficha incluye la dinámica turística actual del Hito y propone una serie de acciones junto con los criterios de intervención. Esta ficha concluye con los apartados que hacen referencia a los Instrumentos de desarrollo, plazos y un avance del presupuesto de ejecución.



## **E.8.- RELACIONES ENTRE PLANES. MARCO LEGAL. RELACIÓN DE ARTÍCULOS DEL PIO-GC QUE CAMBIAN COMO CONSECUENCIA DE LA ADAPTACION DE ESTE A LAS DIRECTRICES TURÍSTICAS.**

### **E.8.1.- LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DEL TURISMO DE CANARIAS.**

Para ver cómo se relaciona y en qué lugar del sistema de planeamiento canario se inserta el PTEOTI-GC es imprescindible examinar el vigente marco legal en el que necesariamente tiene que encuadrarse. Para ello, como mínimo, es necesario desarrollar los siguientes hitos jurídicos.

El B.O.C. número 73 de 15 de abril de 2003 publicó la LEY 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. Dicha publicación supuso la culminación de un largo proceso que se inició con el Decreto 4/2001, de 12 de enero, el Decreto 126/2001, de 28 de mayo, y la Ley 6/2001, de 23 de julio, en los que se acordaba la elaboración de las Directrices, el procedimiento a seguir y otras medidas urgentes en materia de ordenación y del turismo en Canarias.

La Ley de Directrices tiene una exposición de motivos, ocho disposiciones adicionales, siete transitorias, una derogatoria y una final que vienen precedidas de un artículo único por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, en los términos que figuran en el anexo de la Ley, estando integradas cada una de ellas por sendos documentos de Normativa y Memoria.

Las directrices turísticas están compuestas por un total de 34 Directrices y un anexo y su objeto viene sintetizado en la primera de ellas que señala:



*“Las Directrices de Ordenación del Turismo tienen por objeto inducir el cambio de los modos de producción y gestión de la oferta turística hacia un modelo de desarrollo turístico diversificado, diferenciado, competitivo y sostenible, que cubra las necesidades actuales de los turistas y de la sociedad canaria, protegiendo y mejorando las perspectivas de futuro, y que proyecte una imagen de integración de la gestión de todos los recursos, de modo que queden cubiertas las necesidades económicas, sociales y estéticas, manteniendo al mismo tiempo la identidad cultural, el paisaje, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas vivos.”*

Así, las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias articulan el modelo turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias en cinco capítulos que demandan un posterior desarrollo por los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos competentes.

Uno de esos instrumentos es el PTEOTI-GC que nace por orden de la disposición adicional primera de la propia Ley de Directrices. Este instrumento de planeamiento, como no podía ser de otra manera, participa de la naturaleza de los planes territoriales de ordenación descritos y regulados en los artículos 23 y 24 de Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TROT-CyENC).

El contenido concreto de las directrices de ordenación turística se construye a partir de unos principios generales y describe materias y acciones concretas que a juicio del Parlamento de Canarias desarrollan el modelo.

El PTEOT-GC parte de esos mismos principios generales y trata y desarrolla, de acuerdo con el modelo propuesto a su vez por el Plan Insular de Gran Canaria, materias y acciones como la redefinición de las zonas turísticas cuando ello es necesario o conveniente, la ordenación de las actuaciones de interés insular, criterios para la ordenación urbanística de la ciudad turística, el deslinde o, en su caso, convivencia de los usos mixtos, el tratamiento y la



definición de los equipamientos turísticos complementarios, la renovación edificatoria y la rehabilitación urbana, las condiciones de gestión del planeamiento referido al espacio turístico, las condiciones de crecimiento, así como otras materias que coadyuvan al objetivo común de construir un modelo para Gran Canaria que se ajuste a su propia realidad y a la Ley de Directrices.

### **E.9.- EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE GRAN CANARIA.**

Para la consecución de sus fines el PTEOTI-GC se apoya en el modelo turístico del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (en adelante PIO-GC) y lo desarrolla.

Merece la pena detenernos un instante en la tramitación del PIO-GC para comprender el encaje legal del planeamiento insular en el sistema de planeamiento canario. El PIO-GC fue aprobado definitivamente por el Decreto 277/2003 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias, de 11 de noviembre, a reserva de que se subsanasen las deficiencias advertidas por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias. Tramitadas dichas correcciones, finalmente se aprueba el DECRETO 68/2004, de 25 de mayo, por el que se subsanan las deficiencias no sustanciales del PIO-GC y que ordena la publicación de la normativa hoy vigente.

Respecto de la adaptación del PIO-GC a la Ley de Directrices, el propio Decreto 277/2003 de aprobación definitiva contiene las claves de la situación jurídica actual de dicho documento. Así, el decreto recordaba:

*“El apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, establece que los instrumentos de ordenación insulares que, a la entrada en vigor de dicha Ley,*



*hayan sido aprobados provisionalmente, podrán proseguir su tramitación y resolverse definitivamente conforme a las determinaciones legales vigentes previamente, sin perjuicio del deber de adaptación y de la observancia de las normas de aplicación directa contenidas en ambas Directrices de Ordenación.”*

Como quiera que el PIO-GC se aprobó provisionalmente el 10 de enero de 2003, el Cabildo de Gran Canaria continuó con la tramitación iniciada y, por tanto, el texto definitivamente publicado tras el Decreto 68/2004 no está adaptado a las Directrices de Ordenación General del modo que exige la disposición adicional tercera de la Ley de Directrices.

No obstante, la disposición derogatoria única de la propia Ley de Directrices dispone que quedan derogadas cuantas disposiciones legales o de menor rango se opusiesen a la Ley de Directrices. En la misma línea, el Decreto 227/2003 de aprobación definitiva del PIO-GC, en su disposición final única dispone:

*“Única.- En el supuesto de contradicción entre las determinaciones del Plan Insular de Ordenación y las disposiciones establecidas en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, prevalecerán estas últimas, sin perjuicio de que si las disposiciones del PIO de Gran Canaria fuesen más restrictivas que las previstas en la señalada Ley 19/2003, prevalecerán las del instrumento de ordenación insular, en los supuestos en que dicha Ley lo permita.”*

En resumen, el PIO-GC aprobado definitivamente y publicado, pese a contener el espíritu y en buena parte la letra de la Ley de Directrices, no está adaptado a éstas.

El PTEOT-GC que ahora se tramita viene a cubrir parte de dicho trabajo de adaptación, teniendo en cuenta que no puede ir más allá de lo que es su



propio cometido y materia. Por tanto, en la medida en que el PTEOT-GC asume como punto de partida el modelo turístico del PIO-GC, lo desarrolla y en ocasiones lo modifica, las determinaciones turísticas del PIO-GC se adaptan a las directrices turísticas aprobadas por la Ley 19/2003 de Directrices a través del PTEOT-GC.

En cuanto al contenido turístico del PIO-GC hay que destacar la Sección 31 del mismo (artículos 206 a 232) que constituye el modelo turístico insular del que, como ya hemos anunciado y desarrollaremos, parte el PTEOT-GC. Sin embargo, la evolución de las Directrices en todos los ámbitos desde su entrada en vigor, las nuevas necesidades de Gran Canaria como destino, así como el desarrollo del mercado turístico mundial al que la isla no puede ser ajeno, hace necesario modificar a veces determinados aspectos del modelo del PIO-GC.

El PTEOT-GC, habilitado por la propia Ley de Directrices (disposición adicional primera 2.), aborda dichas modificaciones ajustando la delimitación de las zonas turísticas insulares, redefiniendo los productos turísticos que precisa el destino, identificando zonas turísticas a rehabilitar, proponiendo instrumentos para acometer la renovación edificatoria y la rehabilitación urbana, identificando y ubicando nuevos equipamientos que por sus dimensiones vertebran todo el territorio insular y, en general ajustando el modelo turístico al que tiende Gran Canaria en la nueva etapa abierta tras las Directrices.

Como consecuencia de ello, la aprobación del PTEOTI-GC y la adaptación del modelo turístico insular a las Directrices que implica supondrá la modificación o la pérdida de vigencia de determinados artículos del PIO-GC.

A continuación se establece un listado de dichas modificaciones que no es exhaustivo en la medida de que puedan existir, bien en la memoria de este plan, bien en su normativa, determinaciones de aplicación directa contrarias a las determinaciones del Plan Insular.



1.- La entrada en vigor del PTEOTI-GC determinará la pérdida de vigencia de los artículos 209.5 y 210.5 del PIO en la medida que éstos establecen criterios para clasificar nuevo suelo turístico. Tal posibilidad está vetada por la DOT 7.2.a) según la cual, *“La extensión territorial del uso turístico deberá atemperarse, actuando exclusivamente sobre las áreas ya clasificadas con destino turístico, sin admitir nueva clasificación de suelo urbanizable con dicho destino (...)”*.

2.- Con objeto de facilitar la implantación de determinados equipamientos de carácter estructurante para la isla de Gran Canaria, se modifica el artículo 33 del PIO en el sentido de añadir a los usos permitidos en la zona Bb1 el uso turístico de equipamiento.

3.- Cambio de la zonificación turística. La Aldea. El PTEOTI-GC modifica toda alusión a la costa noroeste pasando a denominarse, en lo sucesivo, como costa norte. Por ejemplo, artículo 220.

4.- Se añaden nuevos criterios de sectorización al artículo 209 y 210.

5.- El PTEOTI-GC aumenta la tolerancia del producto alojamiento temporal no turístico hasta un 50% de la edificabilidad de cada sector de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado con destino turístico. Ello supone modificación expresa del artículo 208.9 del PIO-GC. Asimismo, en la normativa del PTEOTI-GC se amplía la única tipología hoy permitida en el PIO-GC (vivienda unifamiliar aislada artículo 208.9).

6.- El PTEOTI-GC incorpora las tipologías alojativas previstas por el PIO-GC pero modifica ligeramente el artículo 208.6.a) relativo al producto turístico.

7.- En el artículo 227 del PIO-GC se suprime el inciso “o de residencia temporal” del primer párrafo con objeto de adaptar las determinaciones del turismo rural a la directriz 12.



8.- Se modifica la relación jerárquica del PIO-GC del artículo 208 en aplicación del artículo 20 de las Directrices. En definitiva, se establecen las zonas a rehabilitar como el marco a partir del cual se delimitan las zonas saturadas e insuficientemente dotadas.

Las Palmas de Gran Canaria , noviembre de 2006.



CABILDO DE GRAN  
CANARIA

PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE GRAN CANARIA

PTEOTI – GC

Fase: Avance

Noviembre de 2006

---